

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme de Créteil:
approuvé par délibération du Conseil Municipal n°820 04.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°8 2007 .2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°8 20 08-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n°1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2 009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D20 10.6-2.043 du 06/12/2010,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D201 2.2-2.001 du 26/03/2012,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2 012.2-2.002 et n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012.

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT

1 PLACE SALVADOR ALLENDE - 94000 CRETEIL - Tél: 01 49 56 36 45

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	Champ d'application	6
Article 2	Portée respective du règlement	6
Article 3	Division du territoire en zones	6
Article 4	Adaptations mineures.....	6
Article 5	Emplacements réservés.....	6
Article 6	Reconstruction après sinistre	7
Article 7	Rappels	7
Article 8	Définitions	7

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	Dispositions propres à la zone UA	15
Chapitre II	Dispositions propres à la zone UB	25
Chapitre III	Dispositions propres à la zone UC	37
Chapitre IV	Dispositions propres à la zone UD	51
Chapitre V	Dispositions propres à la zone UE	63
Chapitre VI	Dispositions propres à la zone UF	73
Chapitre VII	Dispositions propres à la zone UG	83
Chapitre VIII	Dispositions propres à la zone UH.....	94
Chapitre IX	Dispositions propres à la zone UI	104
Chapitre X	Dispositions propres à la zone UJ	115
Chapitre XI	Dispositions propres à la zone UK	125
Chapitre XII	Dispositions propres à la zone UL	135
Chapitre XIII	Dispositions propres à la zone UM.....	147
Chapitre XIV	Dispositions propres à la zone UN.....	157

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Néant	165
-------	-------	-----

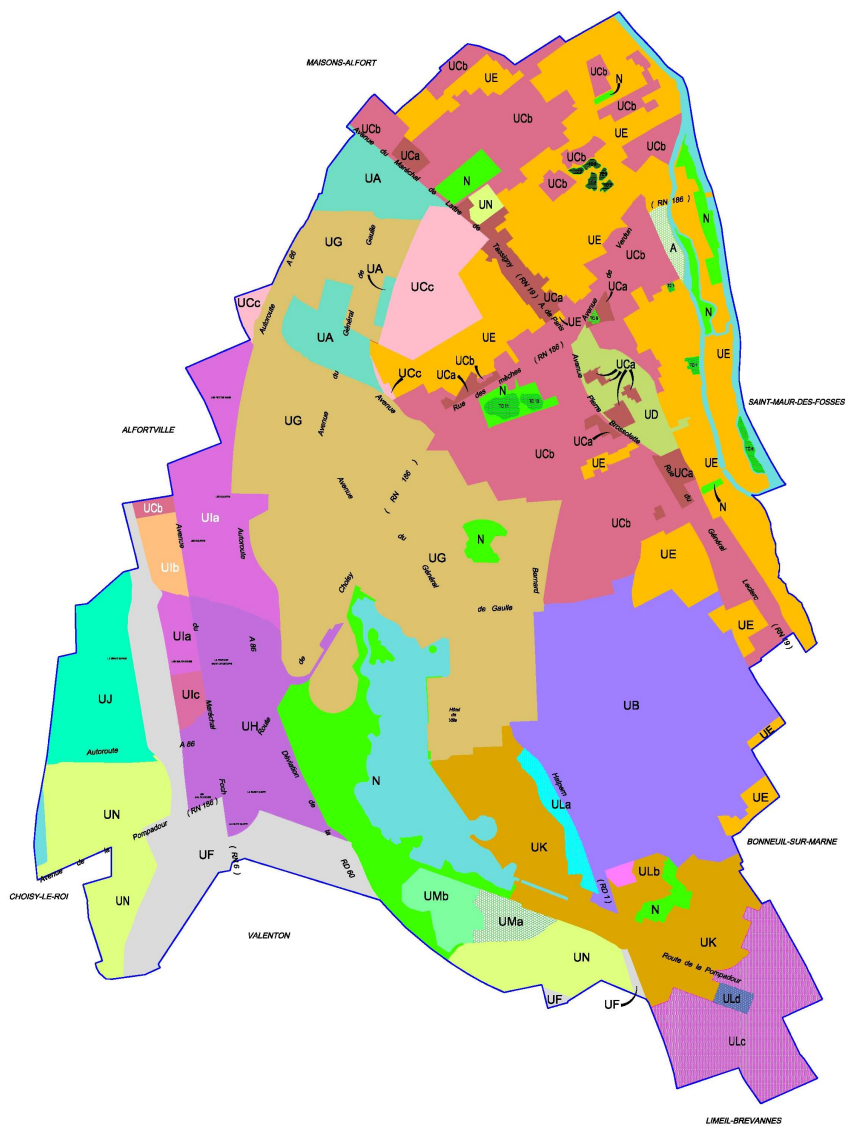
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre I	Dispositions propres à la zone agricole A	169
Chapitre II	Dispositions propres à la zone naturelle et forestière N.....	175

TITRE V DOCUMENTS ANNEXES AU REGLEMENT

Document annexe au règlement 1 : Liste des emplacements réservés	183
Document annexe au règlement 2 : liste des voies communales frappées d'une servitude d'alignement	185

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1 à R 123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il s'applique au territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R111-3 à R111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111-4,15 et 21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussement des sols, pour la création de lotissements
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou découlant du titre V du présent règlement et 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 PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U)), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : UA, UB, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. UCa...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la Collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en TITRE V (voir annexe n° 2) au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des Collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION

Conformément à l'article L.111.3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction devra être réalisée dans le respect des articles 3 à 13 des dispositions applicables aux zones urbaines, sauf impossibilités résultant de la configuration de la parcelle.

ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR – EDIFICATION DE CLOTURES

Conformément à la Délibération n°2007.5-2.037 du Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2007 et à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer un contrôle optimal du cadre bâti, notamment du parc des locaux d'activités ou d'habitation et une gestion harmonieuse de l'environnement urbain, il est institué, sur l'ensemble du territoire communal, un permis de démolir préalable aux travaux de démolitions ou aux opérations ayant pour objet ou pour effet de rendre inutilisables tout ou partie de constructions situées en zones urbaines « U » du plan local d'urbanisme.

Est par ailleurs soumise à déclaration préalable l'édification de toutes clôtures, en limite du domaine public ou en limite séparative de propriété, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Les règles d'urbanisme y afférentes sont définies aux articles 11 des Règlements de Zone du PLU.

ARTICLE 8 : DEFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

DEFINITIONS

- Abri de jardin ou abri bois
- Annexes
- Amélioration des constructions existantes
- Coefficient d'emprise au sol
- Coefficient d'occupation du sol
- Combles

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Division de propriété ou de terrain
Front bâti
Jour de souffrance
Hauteurs - conditions de mesure
Marge de reculement
Oriel
Pignon
Place de stationnement
Propriété u unité foncière
Prospect
Retrait
Rez-de-chaussée
Sous-sol
Vue directe

ABRI DE JARDIN ou ABRI BOIS

Construction annexe d'une superficie maximale de 15 m² destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux outils et mobiliers servant à l'entretien ou l'usage du jardin.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements d'une surface hors œuvre brute ou nette maximales de 40 m² de constructions existant depuis plus de cinq ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du terrain naturel avant travaux.



La surface de la parcelle prise en compte est déduction faite des surfaces des voies d'accès à l'unité foncière.

Les coefficients d'emprise au sol (CES) des terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine et au taux applicable à cette parcelle d'origine (à l'exclusion des secteurs de plan masse).

Par ailleurs la reconstruction d'annexes pourra être autorisée à l'intérieur des emprises préexistantes, quelque soit le coefficient d'emprise au sol en résultant.

Pour les annexes de type abris de jardin, abris bois et locaux vélos, l'emprise au sol sera libre.

Le coefficient d'emprise au sol reconstruction applicable à l'unité foncière s'apprécie au regard de la démolition du ou des bâtiments en totalité (en dehors des annexes).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Par application de l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret 2001-260 du 27 mars 2001, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de planchers hors œuvre nette ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés mentionnées au 8° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter

sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers hors œuvre nette susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du plan local d'urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R 112-1, R 112-2 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme et par la circulaire n°90.80 du 12 novembre 1990.

Le premier terme du rapport définissant le C.O.S. peut être exprimé en unité autre que le mètre carré de plancher (mètre cube pour les industries et entrepôts en particulier).

Le passage au m³ se fait en multipliant les m² par la valeur H (H étant la distance en mètre entre axes des planchers des constructions).

Les cheminées n'entrent pas en compte dans le calcul du volume.

Enfin, et par application de l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de dix ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, universitaires, et les foyers ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

COMBLES

Au sens du présent règlement, les niveaux sous combles, pour être considérés comme tel, ne doivent pas présenter sur chaque façade (à l'exception des pignons) de parties verticales supérieures à 1,80 mètres à compter du niveau de plancher à l'intérieur de la construction sur plus de 50% de leur linéaire, ni de partie verticale supérieure à 1,20 mètres à compter du niveau de plancher également sur plus de 50% de leur linéaire.

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles R 315-1 / R 315-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

FRONT BATI

Constituent un front bâti les constructions dont les façades principales sont édifiées sur rue, implantées en totalité dans une marge de 20 mètres à compter du retrait d'alignement, en retrait ou non par rapport aux limites séparatives.

JOUR DE SOUFFRANCE

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus petite dimension n'excède pas 40cm et dont la hauteur de l'allège au dessus d'un plancher est supérieure à 1,90 m.

Toute ouverture ne présentant pas cumulativement ces 2 caractéristiques constitue une baie au sens du présent règlement.

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur de "façade"

La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).

Pour les façades à plan incliné avec un angle supérieur à 45 et inférieur à 65 degrés, et pour les pignons la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout du toit, à laquelle sera ajoutée le tiers de la hauteur du plan incliné ou du pignon.

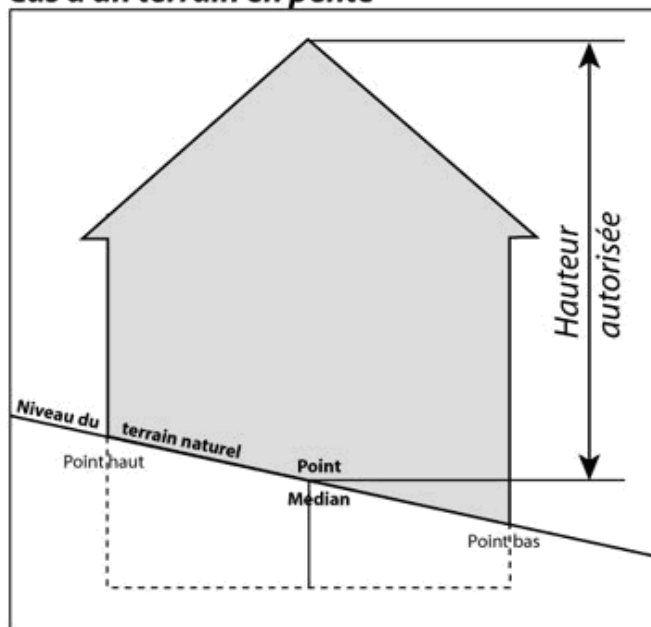
Dans le cas de façade à plan incliné avec un angle égal ou supérieur à 65 degrés (combles à la Mansart par exemple), la hauteur sera prise entre le sol naturel et la ligne de bris (arête supérieure du brisis).

Hauteur "plafond"

La hauteur de 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, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Lorsque le terrain est en pente, ce terrain est divisé pour le calcul de la hauteur plafond d'une construction en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur ; cette hauteur plafond se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

Cas d'un terrain en pente



MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MUR PIGNON

Façade latérale de dimension inférieure aux façades principales.

ORIEL

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages

PLACE DE STATIONNEMENT

L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25 m².

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

Dans le cas le plus courant d'un angle de rangement de 90° par rapport à l'axe de circulation, les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur d'une place et de 4,50 mètres pour la longueur.

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

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

PROSPECT

On appelle prospect P en un point du périmètre d'une construction, la mesure de l'horizontale normale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

REZ DE CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SOUS SOL

Partie d'une construction située au dessous du Rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

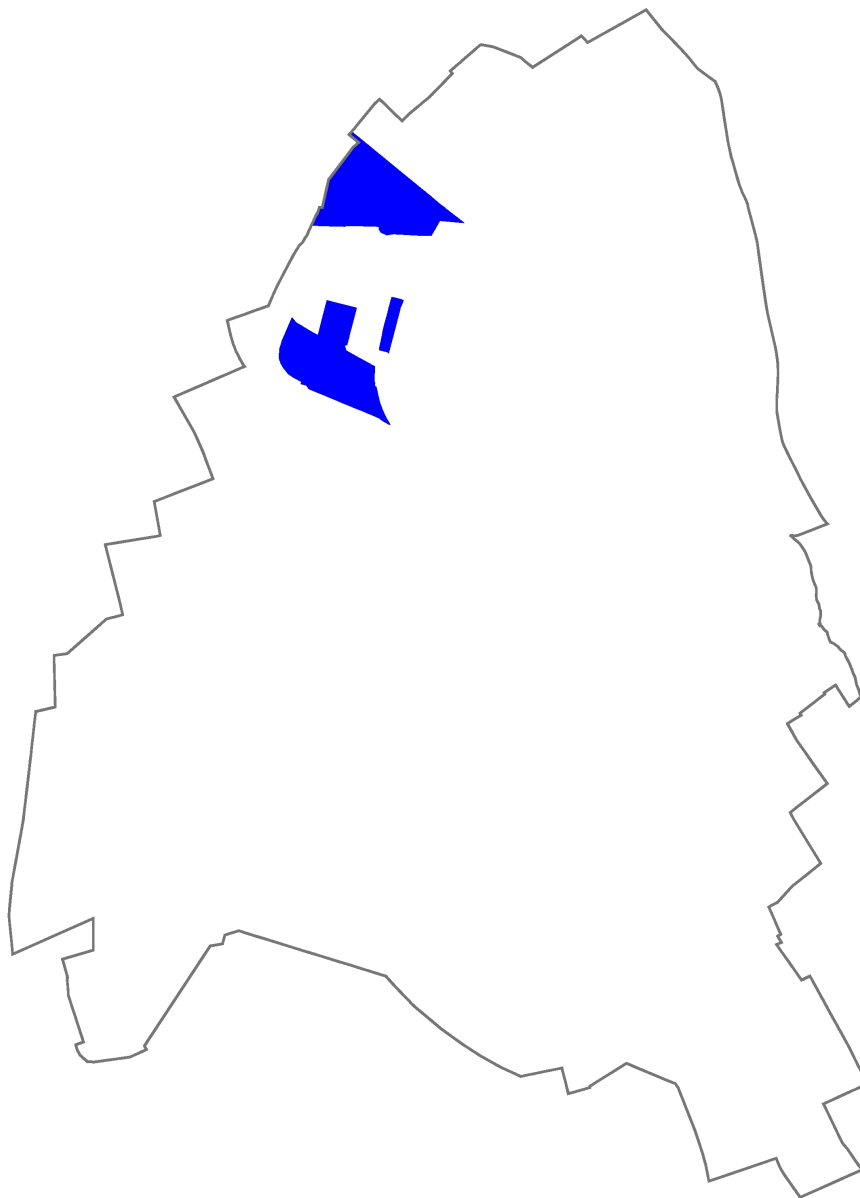
VUE DIRECTE

On appelle "vue directe" au droit d'une baie, un volume de la dimension de la baie, perpendiculaire à celle-ci et qui doit par rapport au nu extérieur de cette baie être laissé libre de toute construction.

Par ailleurs, ne constituent pas des vues, les ouvertures dont la hauteur de l'allège au dessus du plancher du rez-de-chaussée ou de l'étage est supérieure à 1,90 m.

URBAINES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U A**

La zone UA comprend un seul secteur.

**Caractère actuel de la zone :**

Il s'agit d'une zone principalement de bureaux, d'équipements, d'entrepôts, de surfaces commerciales, implantés en ordre discontinu.

UA**ECHAT SUD - ECHAT NORD.**

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles si leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500m².
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnements, climatisation, etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le caractère de la zone, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UA1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activités économiques.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**NEANT****ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.****1. Voies publiques :**

Sur l'avenue du Général de Gaulle, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Sur la voie rapide RD1, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 10 mètres.

Sur la voie A. Boulle, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Pour toutes les autres voies, l'implantation sera libre.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50m ne pourront pas excéder un linéaire total de 15m.

Dans le cas de constructions en retrait de la limite séparative, ce retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs ou des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade du bâtiment le plus élevé à la verticale du point considéré.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8m, sauf par rapport aux annexes (garage, abri de jardin, ...) et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 60 % si la partie en rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales ou artisanales, le coefficient d'emprise par projection verticale des niveaux supérieurs restant limité à 40 %.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des façades et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes (cf. définition des hauteurs dans l'article 8 des dispositions générales) :

ZONE	HAUTEUR FACADE	HAUTEUR PLAFOND
UA	28 mètres	31 mètres maximum R + 8

Le long de l'Avenue du Général de Gaulle, les constructions devront avoir une hauteur de façade de 9 m minimum, niveau R + 2 et hauteur plafond de 12 m minimum.

Les combles éventuels seront compris dans le nombre de niveaux prescrits.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles possibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement > 100 m² ≤ 170 m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnements publics liées au quartier avoisinant.

- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON
- **Industries-Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 10 % de la SHON créée.
- **Stations service** : 12 places.
- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
 - 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux).
 - Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.
- **Autres Etablissements Recevant du Public**
 - Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.
 - Salles de spectacle
 - SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
 - SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.
 - Restaurant : 1 place pour 3 couverts.
 - Hôtel : 1 place pour 3 chambres.
 - Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
- **Services Publics**
 1. Locaux d'enseignement supérieur universitaire et professionnel : 1 place pour 50 m² de SHON créée ou réaménagée.

2. Autres : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct par la voie.

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

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Locaux ou abris-vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement.

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement (secondaire, professionnel ou universitaire) : 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 15 % en cas d'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces affectées au stationnement

Les dalles de couverture de parking, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

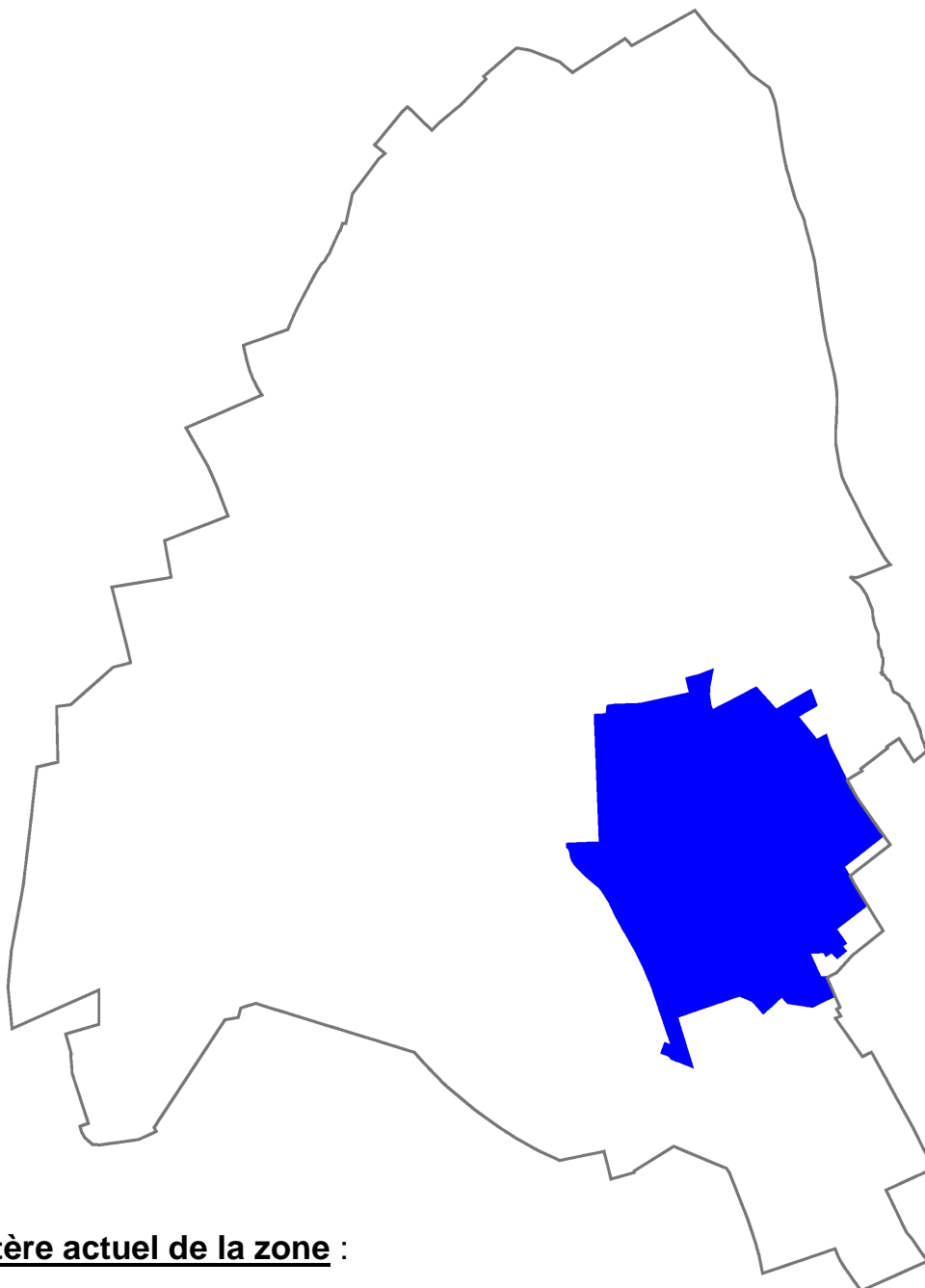
SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U B

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UB ne comprend qu'un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

UB MONT-MESLY

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les installations à usage exclusif ou principal d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations non autorisées dans le cadre de l'article 2.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- Les affouillements et exhaussements qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

ARTICLE UB 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- L'implantation d'activités industrielles ou artisanales, même classées, soumises à autorisation ou déclaration, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité, la commodité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où cela n'aggrave pas les nuisances.
- Dans l'ensemble de la zone, la construction des bâtiments peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes autres que garages.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

1) Terrains existants ou détachés :

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m x 8 m minimum.
- avoir la surface minimale indiquée au tableau ci-après :

ZONE	SURFACES MINIMALES	
UB	Habitation SHON ≤ 170 m ²	800 m ²
	Autres Constructions	2.000 m ²

Cependant, les constructions existantes sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction, dans les limites fixées dans les articles 1 à 13 du présent règlement.

2) Services Publics ou d'intérêt collectif

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la vie de la zone ou du secteur.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies publiques :

Toute construction pourra être édifée à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie,
- être édifée, sauf indications contraires portées au plan, à 4 m au moins de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit, pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur les parcelles avoisinantes aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1) - R EGLES GENERALES :

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UB 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m et inférieure à 16 m, une marge latérale est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourra excéder un linéaire total de 12 mètres.

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 2 ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives à l'exclusion des locaux annexes, à condition que leur hauteur maximum en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

3) Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion de celles nécessaires à l'éclairage des salles de bain ou WC, assurant l'éclairage des pièces d'habitation.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvues d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades comportant des baies existantes ou à construire, soit au moins égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales (habitables ou de travail) ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue, orthogonalement à celles-ci sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que moins de la moitié des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m, sauf par rapport aux annexes (garage, abri de jardin, ...) et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50 %.

En cas d'amélioration des constructions existantes, cette valeur pourra être dépassée, sans toutefois excéder 60%.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

Sous réserve du respect des autres règles, et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes :

HAUTEUR		
FACADE	PLAFOND	NIVEAUX
12 m	15 m	R + 3 + Combles ou R+4

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture, locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôture et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s): l'antenne sera installée sur la pente du toit, sans pour autant dépasser le faitage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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 construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

• Habitat:

- 1 place par logement $\leq 60 \text{ m}^2$ SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80 \text{ m}^2$ SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100 \text{ m}^2$ SHAB
- 2 places par logement $> 100 \text{ m}^2 \leq 170 \text{ m}^2$ SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m^2 SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat pourront en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme être exemptés en tout ou partie de l'obligation de réaliser des aires de stationnement. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnements publics liées au quartier avoisinant.

Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de SHON est inférieure à 20m^2 à condition qu'il existe déjà sur la propriété une place de stationnement au moins.

- **Industries et entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 25 % de la SHON créée.
- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON
- **stations service** : 12 places
- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP)** :
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieur à 2
 - 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 à 2 places pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux)..
 - Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.
- **Autres Etablissements recevant du Public** :
 - Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.
 - Salles de spectacle
 - SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
 - SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.
 - Restaurant : 1 place pour 3 couverts.
 - Hôtel : 1 place pour 3 chambres.
 - Résidence étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
- **Services Publics** :

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire), 20m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

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

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UB9.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

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

Les dalles de couverture de parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

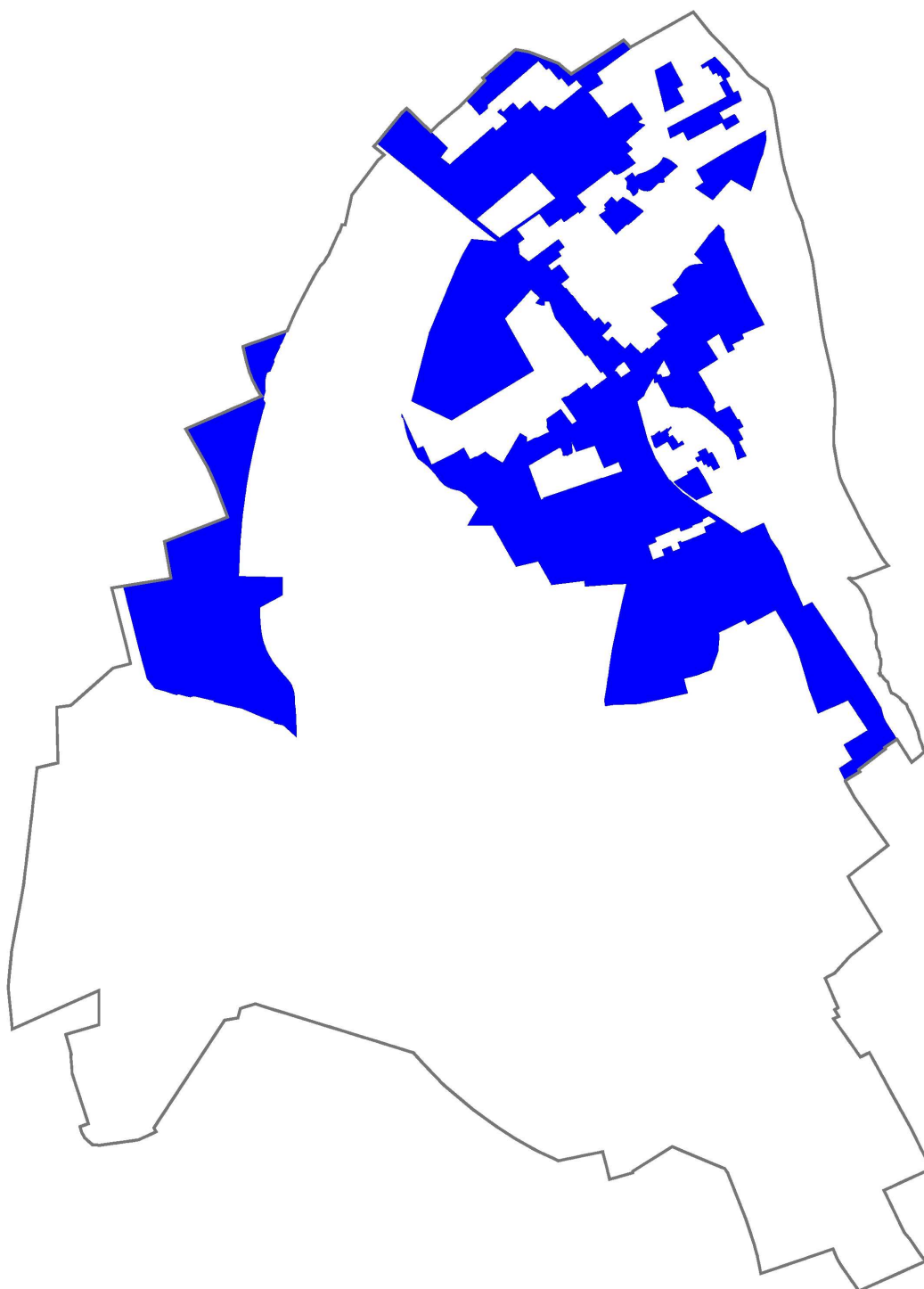
SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités de constructions résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U C

Dans le P.L.U.de Créteil, la zone UC comprend trois secteurs.
UC_a UC_b et UC_c.



Caractère actuel de la zone :

Secteur UC_a

Il s'agit d'une zone à caractère mixte habitat/activités et commerces, constituée par des parcelles de taille variable et comportant parfois une forte densité.

Des dispositions particulières sont énoncées dans les secteurs de plan masse suivants :

- **Secteur de plan masse n°7 Bordières / Tassigny**
- **Secteur de plan masse n°8 Brossolette / Leclerc**
- **Secteur de plan masse n°9 Bobillot / Leclerc**

(Voir ANNEXES)

Secteur UC_b

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte répartie dans la ville ancienne en plusieurs secteurs, de moyenne densité, intégrant de petites parcelles pour les constructions individuelles réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis, sous certaines conditions, des immeubles d'habitation collective, des bureaux et qui intègre quelques grands équipements publics.

Cette zone comprend des dispositions particulières liées aux secteurs de plan masse suivants :

- **Secteur de plan masse n°10 Petit Pré / Sablières**
- **Secteur de plan masse n°12 Brie**

Elle comprend également un périmètre de servitude limitant les droits à construire défini au plan de zonage.

Secteur UC_c

Il s'agit d'une zone couvrant essentiellement le secteur du centre hospitalier de Mondor, occupé par des constructions relativement hautes. Une réglementation spécifique s'avère donc nécessaire pour permettre l'évolution de cet îlot.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:

- Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément conformément aux dispositions des textes en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur volumétrie ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les dépôts et décharges.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Conformément à l'article L 123.2.a du code de l'urbanisme, les constructions et installations de plus de 40m² implantées dans le périmètre de servitude limitant les droits à construire défini au plan de zonage.

ARTICLE UC 2: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:

- L'implantation ou l'extension des activités industrielles ou artisanales même classées, soumises à autorisation ou déclaration et celles liées à l'exercice d'une profession libérale, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement, du point de vue des nuisances, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute installation et équipement tels que : garages, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où cela n'aggrave pas les nuisances.
- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts dont l'ensemble occuperait une surface de planchers hors œuvre brute de moins de 2 000 m².
- Les bâtiments d'habitation le long des voies indiquées au plan des servitudes d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs, à condition qu'elles bénéficient d'un isolement suffisant tenant compte de l'environnement sonore.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont indispensables à l'activité exercée (logements de fonctions, ...) dans le secteur UCc.
- Conformément à l'article L 123.2.a du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans le périmètre de servitude limitant les droits à construire défini au plan de zonage

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1°) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2°) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 7,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la (des) partie(s) étroite(s) ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3°) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

4°) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès directs sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaires, un rectangle de 6 m x 8 m minimum.

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la vie de la zone ou du secteur.

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

1. Voies publiques :

En zone UCa, toute construction devra être implantée à au moins 2 mètres de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie).

En zone UCb et UCc, toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 8 mètres de l'axe de la voie,
- être édifiée, sauf indications contraires portées au plan d'alignement, à 4 m au moins de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit, pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin en vue de créer un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Pour les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10 et 12 les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse les concernant.

2 Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Pour les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10 et 12 les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant.

Vis-à-vis de l'alignement défini au secteur de plan de masse n°10, des reculs ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

Recul :

Au dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels... à partir de 3,50 m au dessus du niveau de la voirie.

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1) - REGLES GENERALES :

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UC 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m et inférieure à 16 m, une marge latérale est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

Les projets de constructions permettant de constituer un front bâti en zone UCa sur des parcelles ayant un linéaire de façade inférieur à 20 mètres pourront être implantés de limite à limite. Au-delà, une marge latérale au minimum est obligatoire sauf pour des raisons dûment justifiées d'intégration dans le site.

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

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourront excéder un linéaire total de 12 m.

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 2 ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives à l'exclusion des locaux annexes à condition que leur hauteur maximum en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

3) Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, aux fins de création d'un front bâti ou pour s'accoler aux constructions voisines.
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes qui pourront venir en limite de propriété ou en cas de retrait dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Pour les secteurs de plan masse n° 7, 8, 9, 10 et 12 les constructions devront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire, comportant des baies, soit égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe. Si aucune des façades concernées ne comporte des baies, cette distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 2,50 m

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m, sauf par rapport aux annexes (garage, abri de jardin,...) et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Dans les secteurs de plan masse n° 10 et 12, les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder les valeurs indiquées dans le tableau suivant :

TAILLE PARCELLE	C.E.S.		
	Construction Neuve ou reconstruction (sur terrain issu de division de moins de 10 ans)	Amélioration	Reconstruction (sur terrain issu de division de plus de 10 ans)
< 300 m ²	0,12	0,35	0,27
300 < 400 m ²	0,35	0,40	0,35
400 < 500 m ²	0,30	0,35	0,30
500 < 600 m ²	0,25	0,28	0,25
600 <-800 m ²	0,22	0,25	0,22
- UCa	0,40	0,50	0,40
>800 < 2500 m ² : - UCa	0,48	0,50	0,48
- UCb - UCc	0,18	0,18	0,18
	Hors annexe < 20m ² SHOB	Hors annexe < 20 m ² SHOB	
≥ 2500 m ²	0,40	0,40	0,40

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %. Dans le secteur à plan de masse n°8, ce coefficient pourra être porté à 100%.

Dans le secteur de plan masse n°10, ce coefficient pourra être porté à 100% selon les indications définies au plan de masse.

En cas d'implantation d'activités commerciales ou artisanales, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 60%, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité aux valeurs figurant dans le tableau ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, 10 et 12 les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées aux plans de masse les concernant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

Sous réserve du respect des autres règles, et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.

ZONE	SECTEUR	TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR FACADE	HAUTEUR "PLAFOND"
			Mètres	Mètres
UC	Uca + UCb	1/ <i>Cas général</i>	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ <i>Front bâti sur RN19, RN 186, av. de la République et rue d'Estienne d'Orves</i>	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
		3/ Terrain > ou = 2400 m ²	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
	UCc	Néant	Néant	Néant

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour des raisons d'harmonie, pour permettre la construction d'un front bâti de hauteur inférieure ou égale au plus élevé des bâtiments adjacents.
- Pour s'harmoniser avec les volumes des constructions situées sur des parcelles contiguës, sans pouvoir dépasser la hauteur et le nombre de niveaux du plus élevé des bâtiments existants.

Dans les secteurs de plan masse n° 7, 8, 9, 10 et 12 les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués aux plans de masse les concernant.

Toutefois pour des éléments techniques tels que : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures la hauteur maximum pourra être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de construction.

Dans le secteur de plan masse n°10, les façades des logements, hors résidences étudiantes, au delà du niveau R+3 devront présenter un retrait obligatoire (attique) du dernier niveau pour 70% minimum du linéaire de chaque façade sur rue.

Dans le secteur de plan masse n°10, le dernier niveau de chaque bâtiment représentera 60% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (hors bureaux et résidence étudiante).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions adjacentes.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Dans le secteur UCa, les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, et 12 les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 60% minimum de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 15° minimum à 45° maximum. Dans le secteur de plan masse n°10, cette règle ne concernera que les constructions en façade sur la rue Maurice Déménitroux et pour 70 % minimum de leur couverture.
- Dans le secteur de plan masse n°10, les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1.5 mètre le niveau du terrain aménagé. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.
- Dans les secteurs de plan masse n°10 et 12 les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre)
Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion-télévision visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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 construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

• **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement > 100 m² ≤ 170 m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de SHON est inférieure à 20m² à condition qu'il existe déjà sur la propriété une place de stationnement au moins.

- **Industries et entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 25 % de la SHON créée.
- **Bureaux**: 1 place pour 50 m² de SHON.

- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
- 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente créée, sans être inférieur à 4.
- Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle

- SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
- SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

- **Services publics :**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans le secteur de plan masse n°10, le nombre d'emplacements de stationnements, hors cas général de la zone, sera fonction des dispositions suivantes :

- Habitat (logements en accession) :

A partir des logements > 80 ≤ 100 m² SHAB, le ratio de place de stationnement sera ramené à 1,2 place par logement, les autres ratios demeurant inchangés par rapport au cas général « habitation » de la zone UC.

- Bureaux : 1 place pour 65 m² de SHON

En dehors de ces dispositions, les constructions de ce secteur relèvent des ratios définis au regard de l'article UC 12 pour chaque destination.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris-vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire) 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UC 9.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture de parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.
- Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, 10 et 12 les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S. différencié)**

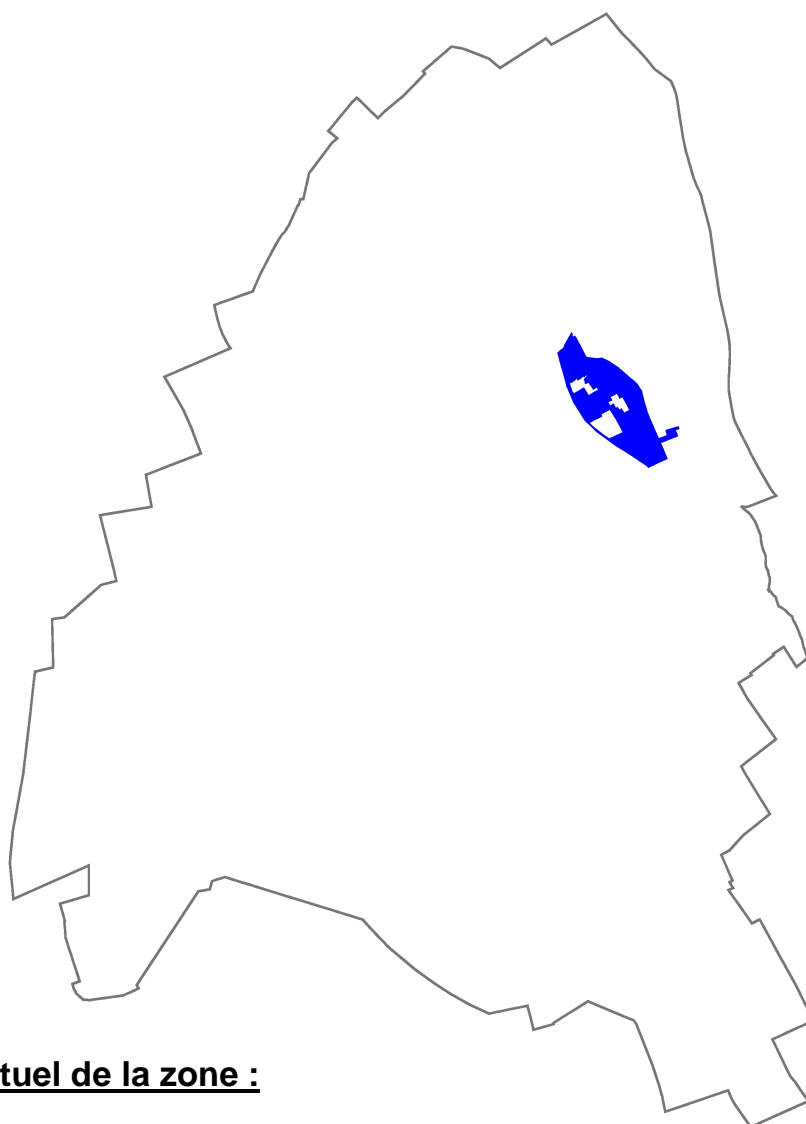
1/ En zone UCa et UCb, les possibilités de construction et d'aménagement des habitations, des services publics ou d'intérêt collectif et des équipements d'infrastructures résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, un C.O.S. maximum de 1,5 est applicable pour les autres constructions.

2/ Dans les secteurs de plan masse et en zone UCc, les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des articles 3 à 13.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U D

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UD ne comprend qu'un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-dense et de petits commerces de proximité. Les constructions sont basses et organisées en ordre continu et en alignement le long de la rue du Général Leclerc.

UD

CENTRE VILLE ANCIENNE.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industries.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions à usage principal ou exclusif d'entrepôt.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- Les affouillements et exhaussements qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activité, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
- Toute installation et équipement tels que : garages, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbures, etc..., dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'implantation d'activités, même classées soumises à autorisation ou déclaration, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement, du point de vue des nuisances, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où cela n'aggrave pas les nuisances.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes sauf garage.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**1) Terrains existants ou détachés :**

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions du tableau ci-dessous :

ZONE	CATEGORIE CONSTRUCTION	SURFACE MINIMALE TERRAIN
UD	Immeuble d'habitation, <170 m ² commerces, artisanat	300 m ²
	Autres constructions	2000 m ²

Cependant, les constructions existantes sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement de zone.

2) Services Publics ou d'intérêt collectif :

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la vie de la zone ou du secteur.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies publiques :**

Toute construction pourra être édifiée à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantées à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie,
- être édifiée, sauf indications contraires portées au plan, à 4 m au moins de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1) - R EGLES GENERALES :

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UD 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m et inférieure à 16 m, une marge latérale est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

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

La longueur des pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourra excéder un linéaire total de 12 mètres.

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionné au paragraphe 2 ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives à l'exclusion des locaux annexes, à condition que leur hauteur maximum en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

3) Retrait

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II) REGLES PARTICULIERES

1) Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti, ou pour s'accoler aux constructions voisines,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

2) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres, réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclaircissement et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades comportant des baies existantes ou à construire, soit égal à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Si aucune des façades concernées ne comporte des baies, cette distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 2,50 m
Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m, sauf par rapport aux annexes (garage, abri de jardin) et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions de moins de 170 m² SHON devra respecter les valeurs suivantes :

SURFACE TERRAIN	CONSTRUCTION NEUVE	AMELIORATION
< 300 m ²		0,45
≥ 300 m ² < 400 m ²	0,45	0,50
≥ 400 m ²	0,40	0,45

L'emprise au sol des autres constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60 %.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

En cas d'extension de commerces, le coefficient d'emprise du rez-de-chaussée pourra être porté à 100 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 60 % ou aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur sera calculée au point le plus bas.

Sous réserve du respect des autres règles, et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les hauteurs maximales de façades et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous.

ZONE	HAUTEUR			
	FACADE	NIVEAU	PLAFOND	
UD	7 m	R + 1 + Combles	10 m	IMMEUBLES ≤ 170 M ² SHON
	12 m	R + 3 + Combles	15 m	AUTRES CONSTRUCTIONS

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.
- A l'occasion de projet de réhabilitation, de reconversion ou de ravalement des bâtiments existants présentant un intérêt architectural, il pourra être demandé de prendre en compte et de préserver tout élément participant à l'identité architecturale des constructions (corniches, garde-corps, volets ...).

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privés.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion-télévision visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

• **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement $> 100 \leq 170$ m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de SHON est inférieure à 20m² à condition qu'il existe déjà sur la propriété une place de stationnement au moins.

- **Industries et entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 25 % de la SHON créée.
- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON.
- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) autres que ceux prévus ci-après :**
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieur à 2.
 - 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux).
 - Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services existants, aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement ou l'extension de ces locaux dans la limite de 30 m² SHON, sauf si ceux-ci sont susceptibles de porter atteinte à la commodité du voisinage.

• **Autres Etablissements Recevant du Public**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle

- SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
- SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidence étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

- **Services publics** : La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- Soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ouabri-vélo.

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire) 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 20 % de la surface du terrain sous réserve de compatibilité avec les prescriptions de l'article UD9.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

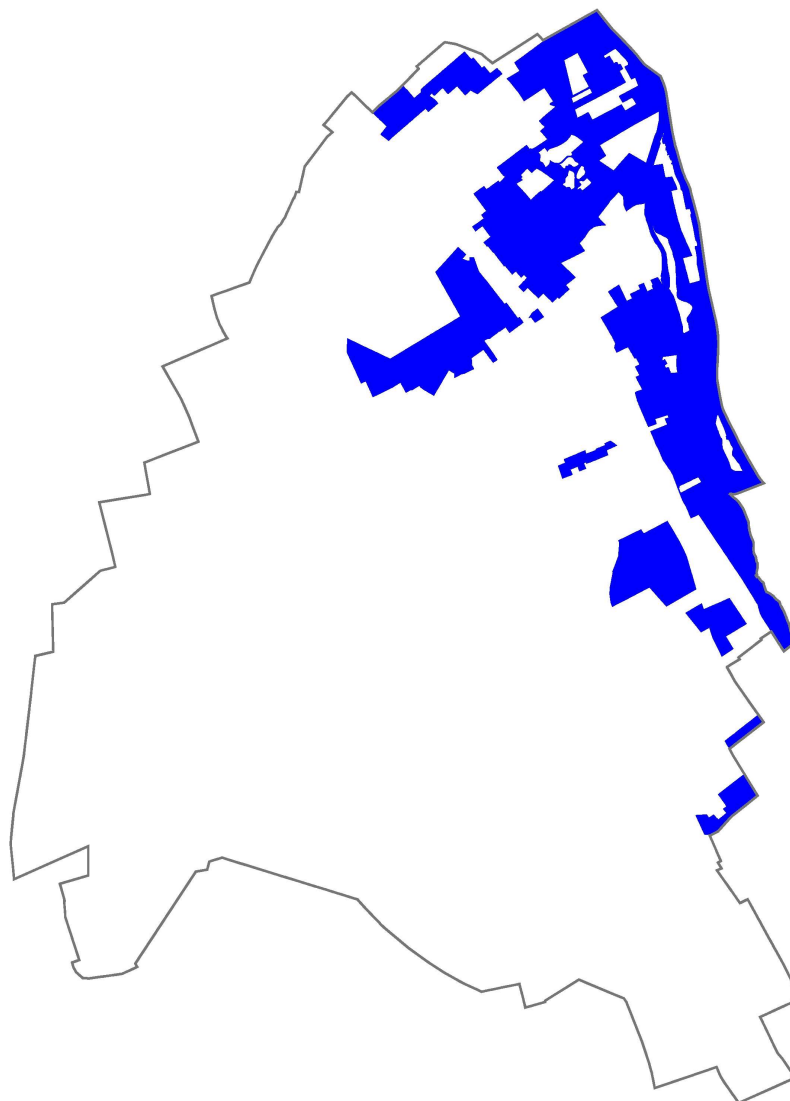
Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol**ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, est applicable un C.O.S. maximum de 0,75, + 0,25 affecté à la création de commerces, bureaux, activités artisanales, de services et équipements privés d'intérêt collectif.
- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des ouvrages ou des services publics, ainsi que d'extension de commerces dans la limite de 30 m² SHON, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles UD 3 à 13.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U E

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UE comprend un seul secteur



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone traditionnellement vouée à l'habitat individuel : de parcellaire moyen, de faible densité, sans activités autres que les commerces de détail.

UE **VILLE ANCIENNE** : Principalement Bords de Marne, quartier Champeval, Quartier du Halage, quartier des Buttes

Secteurs de plan masse n°6 Pointe de l'Île Brise Pain :

(Voir ANNEXES)

Il s'agit d'une zone relativement dégradée, occupée en majeure partie par des hangars et qui fait l'objet d'un projet de réaménagement d'ensemble.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les activités nouvelles de plus de 200 m².
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur volumétrie, ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions et installations telles que : garage, station-service, dépôt d'hydrocarbures, station de lavage.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Dans le secteur à plan de masse n°6, toute activité à l'exception des bureaux ou commerces de moins de 100m² SHON.

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Toute implantation et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où cela n'aggrave pas les nuisances.
- La construction de plusieurs immeubles sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article UE 5.

Dans le secteur à plan masse n°6 sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle sur une unité foncière sera subordonnée à la démolition préalable des constructions existantes.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique. Dans le secteur à plan de masse n°6, des dispositions particulières pourront être autorisées à cet égard.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine ainsi que dans le secteur à plan de masse n°6.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Dans le secteur, à plan de masse n°6, à défaut de réseaux public d'assainissement, les constructions neuves devront disposer d'un réseau individuel d'assainissement à leur achèvement et réaliser en attente un réseau d'eaux usées venant en limite de propriété en vue d'un raccordement ultérieur à un réseau public.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges d'isolement et de reculement réglementaire, un rectangle de 6 m x 8 m minimum.

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction, dans les limites fixées par l'article UE 1 à 13.

Dans le cas de constructions de plus d'un immeuble sur un même îlot de propriété, chaque construction devra s'inscrire dans un rectangle d'au moins 6 m x 8 m (sauf annexe).

Dans le secteur à plan de masse n°6 :

- un terrain ne peut recevoir aucune construction si sa superficie est inférieure à 350 m².
- un terrain ne peut recevoir plus d'un immeuble, sauf annexe de moins de 5 m² (SHOB).

Services Publics ou d'intérêt collectif :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif utiles à la vie de la zone ou du secteur.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies publiques :

Toute construction devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantées à au moins 8 mètres de l'axe actuel de la voie,
- être édifiée, sauf indications contraires portées au plan, à 4 m au moins de l'alignement actuel (ou futur si le P.L.U prévoit un élargissement de la voie),

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées,

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies, supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Pour le secteur à plan de masse n° 6, les constructions pourront être édifiées dans les emprises maximum constructibles définies au plan.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

1) - R EGLES GENERALES :

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UE 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'exécède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m et inférieure à 16 m, une marge latérale est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

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

La longueur des pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourra excéder un linéaire total de 12 mètres.

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 2 ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives à l'exclusion des locaux annexes, à condition que leur hauteur maximum en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

3) Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrances.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II) R EGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Dans le secteur à plan de masse n° les constructions pourront être édifiées dans les emprises constructibles maximales définies au plan. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m.

Il pourra être exigé que les cours et espaces libres, réservés à l'intérieur d'une propriété, pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades comportant des baies existantes ou à construire, soit au moins égal à une fois la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8,00 m, sauf par rapport aux annexes et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions devra respecter les valeurs figurant au tableau ci-après.

TAILLE PARCELLE	C.E.S.		
	Construction Neuve	Amélioration	Reconstruction
< 400 m ²	0,12	0,35	0,27
> 400 → < 500 m ²	0,27	0,35	0,27
500 → < 600 m ²	0,25	0,28	0,25
600 → < 700 m ²	0,22	0,25	0,22
700 → < 800 m ²	0,20	0,22	0,20
800 → < 3000 m ²	0,18	0,20	0,18
≥ 3000 m ²	0,17	0,17	0,17

Dans le secteur à plan de masse n°6, les constructions nouvelles (hors escaliers extérieurs) s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées au plan.

L'emprise au sol des constructions en infrastructure ne pourra excéder 50% en général et 70% dans le secteur à plan de masse n°6.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

ZONE	FACADE	
	Hauteur façade	Hauteur plafond
UE	7 m	10 m (R + 1 + Combles)

Pour le secteur à plan de masse n°6 les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie ou l'emprise publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres (sauf garages ou annexes) et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

Dans le secteur à plan de masse n°6, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 70% de leur couverture, être traitées avec toiture avec pan(s) incliné(s) de 20 à 45° maximum. Ce pourcentage pourra être réduit à 45% dans le secteur A indiqué au plan.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Ces antennes de radiodiffusion-télévision lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Dans les autres secteurs, les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

• **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement $> 100 \leq 170$ m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de SHON est inférieure à 20m² à condition qu'il existe déjà sur la propriété une place de stationnement au moins. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnements publics liées au quartier avoisinant.

• **Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON.**

• **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieur à 2.

- Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public**

Professions libérales : 1 place pour 30 m² de SHON avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle

- SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
- SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

- **Services Publics** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnements doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Sur les parcelles comportant des habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par l'administration.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être aménagés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit à 40 % en cas d'amélioration des constructions existantes et 30% dans le secteur a plan de masse n°6.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture de parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

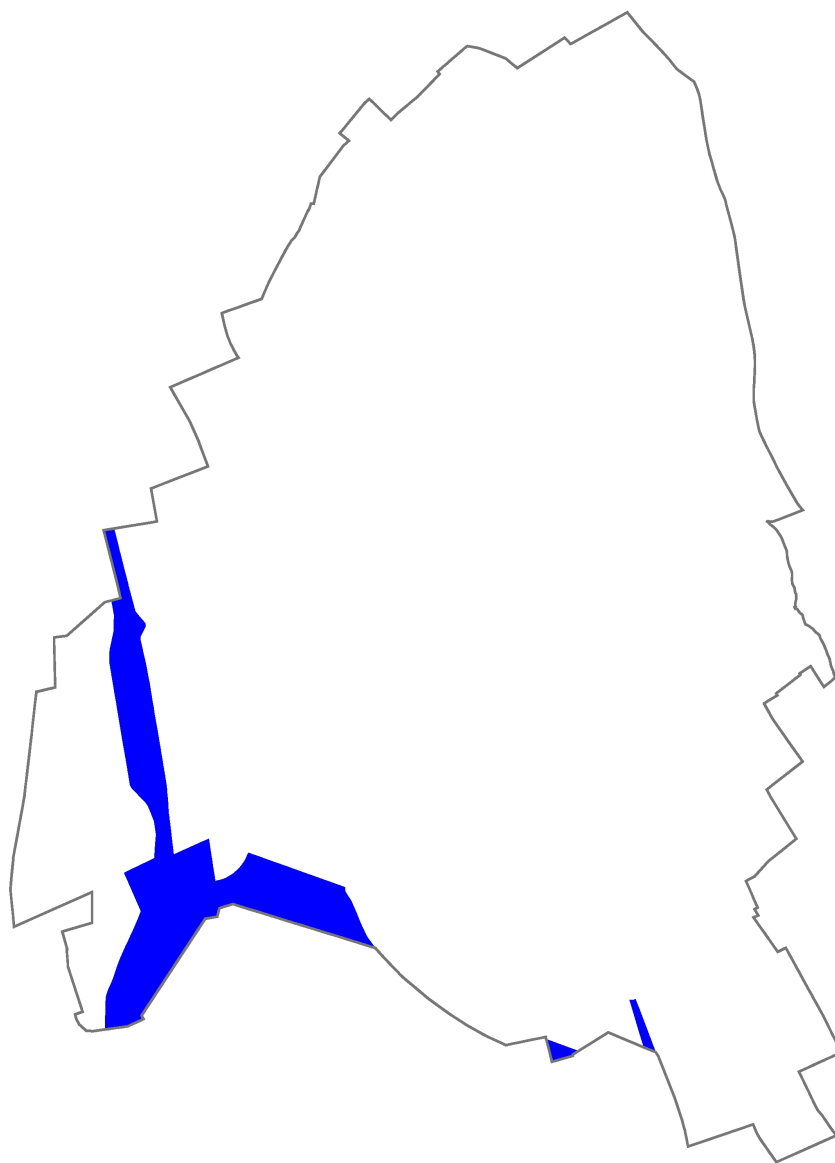
SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics ou d'intérêt collectif et des habitations résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.
- 2) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, un C.O.S. maximum de 0,4 est applicable pour les autres constructions.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U F

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UF comprend un secteur



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'activités diverses, commerciales, d'entrepôts et d'entreprises ferroviaires.

UF : HAUTE QUINTE

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les constructions, installations et dépôts dont le niveau de nuisances est incompatible avec celui des activités existantes, sont interdites.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les dépôts et décharges,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage d'habitation sont interdites en raison des nuisances sonores engendrées par les activités ferroviaires.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les logements de fonctions s'ils sont indispensables à l'activité exercée.
- Les constructions à usage de bureaux ou de service sont autorisées sous réserve d'une isolation acoustique des façades,
- L'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les équipements, dans la mesure où elles sont jugées nécessaires par la commune,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UF 1 sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques :

L'implantation des constructions pourra être édifiée à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou devra respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- 5m par rapport à l'alignement des voies de desserte intérieures
- 10m par rapport à l'alignement de la RN6 et de la RD60.

Peut être autorisée dans ces marges : la construction des postes de transformation.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I) - REGLES GENERALES :

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UF 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15m et inférieure à 30m, une marge latérale est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

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

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 2 ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives à l'exclusion des locaux annexes non habitables, ni professionnels (du type abri de jardin...), à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,20 m.

3) Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture.

II - REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 6m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder les valeurs suivantes (cf. définition des hauteurs en annexe).

Hauteur plafond : 15 m
12 m pour constructions à usage d'habitation et de locaux sociaux.

Pour les éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Logement de fonction** : 1 Place par logement
- **Industries-Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 25 % de la SHON créée.
- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON
- **Stations service** : 12 places
- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP)**
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieur à 2.
 - 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4.
 - Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle

- SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
- SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

- **Services Publics** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique, devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct par la voie.

Les établissements industriels et à vocation artisanale, devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires, pour assurer toutes les opérations de chargement. Ils devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux, commerces de détail, et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Commerces de détail (de plus de 200 m² de SHON) : 1 place pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation, seront obligatoirement traitées en espaces verts convenablement entretenus.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la superficie du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige, pour 200 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couvertures des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

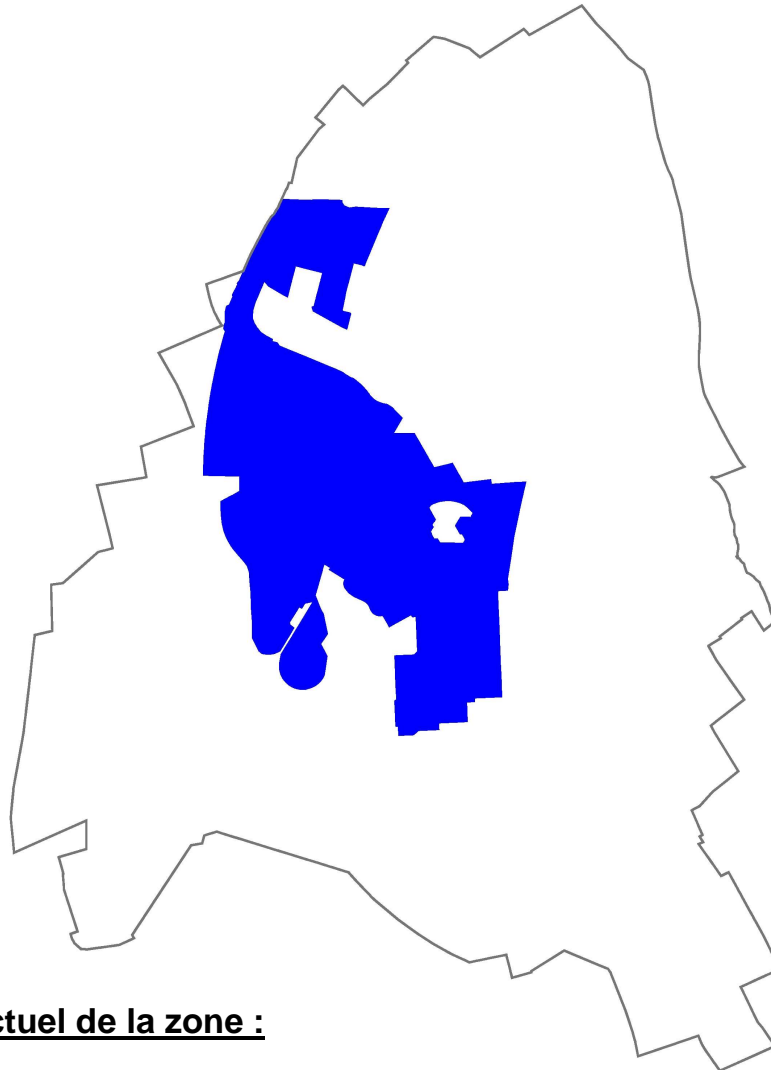
ARTICLE UF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximal applicable dans la zone est de 1,20.

Les possibilités de construction des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U G

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UG comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif haut et bas associé à des équipements et des immeubles de bureaux, où les constructions sont implantées en ordre continu ou discontinu, selon une organisation propre à chaque quartier.

UG Echat Centre - Montaigne - Université - Palais - Lévière - Haye aux Moines - Croix des Mèches - Brèche - Préfecture - Centre Ville - Petites Haies Chemin des Mèches

Secteurs de plan masse : (voir ANNEXES)

- 1 Centre commercial Régional
- 2 Université
- 3 Mail des Mèches
- 11 Petites Haies – Chemin des Mèches

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UG 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions ou installations qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UG 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UG 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains.

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

1. Voies publiques :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait pour toutes les voies.

Les accès de parking et, si possible, leurs rampes d'accès, devront être implantées en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse les concernant.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Pour le secteur de plan masse n°11 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies au plan de masse.

Dans ce secteur de plan masse n°11, des reculs ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

Recul :

Les constructions doivent obligatoirement être implantées sur l'alignement. Cependant, au dessus du niveau rez-de-chaussée les reculs sur alignements sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels... à partir de 3,50 m au dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions n'est autorisée que dans l'emprise des constructions existantes régulièrement implantées avant l'approbation du présent document.

Toutefois, une marge de constructibilité de 2m au maximum est autorisée par rapport à une emprise de la construction édifiée avant la date susvisée, sous réserve de respecter une distance minimale de 6 m par rapport à la limite séparative.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 les constructions s'inscriront suivant les implantations maximum définies aux secteurs de plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres.

Les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront quant à eux respecter les prescriptions ci après :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50m ne pourront pas excéder un linéaire total de 15m.

Dans le cas de constructions en retrait de la limite séparative, ce retrait devra être au moins égal :

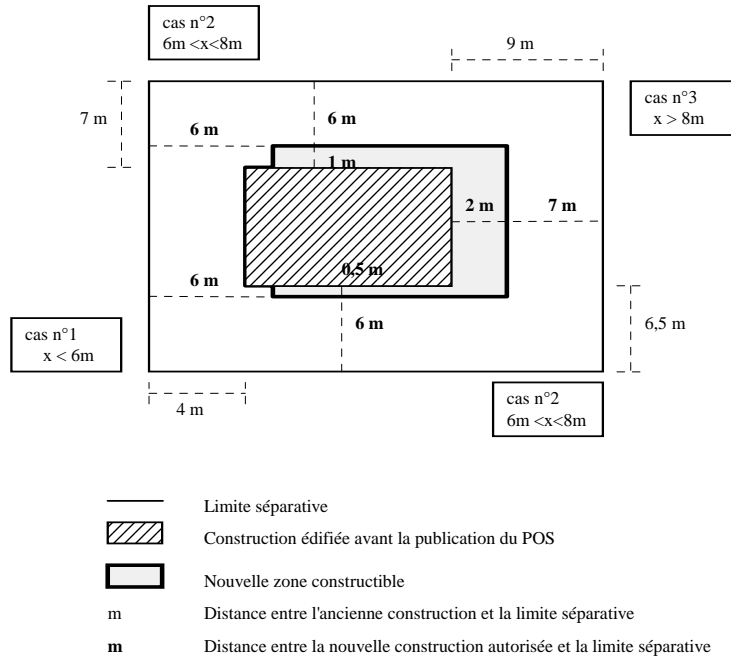
- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs ou des pignons ou des toitures dépourvus d'ouvertures situées à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

Récapitulatif des différents cas d'implantation d'une construction sur une même parcelle

(Hors secteurs à plan de masse ou constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).



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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 les constructions s'inscriront suivant les implantations définies aux secteurs de plan masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

Les possibilités maximales d'emprise au sol des constructions résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 6 à 8 inclus.

L'emprise au sol pour les constructions ou l'extension des équipements publics ou d'intérêt collectif pourra atteindre 60 % de la surface de la parcelle.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 l'emprise au sol maximale des constructions devra respecter l'emprise maximale définie au plan de masse les concernant.

Cependant, pour ces secteurs des exceptions pourront être autorisées pour des éléments d'architecture tels que bow-window, oriels...).

L'emprise en infrastructure pourra atteindre 80 % de la surface de la parcelle, des dispositions différentes pouvant être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur de plan masse n°11 l'emprise au sol en infrastructure sera définie au secteur de plan masse.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour une nouvelle construction ne devra pas dépasser la hauteur de la construction édifiée avant la date d'approbation du PLU.

Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 la hauteur maximale autorisée sera définie aux secteurs de plan masse les concernant.

Toutefois pour des éléments techniques tels que : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de construction.

Dans le secteur de plan masse n°11, les parties de façades des bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+6 ne pourront excéder chacune 32 mètres linéaire et pour chaque linéaire de façade, les bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+5 ne pourront excéder 16 mètres linéaire.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

.Dans le secteur de plan masse n°11, les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ou à vocation publique ne pourront dépasser de 1,5 mètre le niveau du terrain aménagé, sauf contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans le secteur de plan masse n°11, les façades des bâtiments donnant sur le domaine public ou à vocation publique devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grès cérame...) sur un minimum de 40 % de leur surface.

Par ailleurs, en l'absence d'éléments de toitures en pente, un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures terrasses et aux éléments de façade présentant un retrait en attique.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.

Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).

Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

• **Habitat:**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement > 100 m² ≤ 170 m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

- **Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON.**

- **Station service** : 12 places

- **Commerces/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**

SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON, ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.

- 200 m² < SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).

Pour des locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public :**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places.

Cinéma – Secteur à plan masse 1 : 1 place pour 50 sièges.

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidences étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

- **Services publics :**

1 Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON créée ou réaménagée

Des dispositions différentes pourront être admises pour les locaux d'enseignement supérieur pour les surfaces nouvellement créées correspondant à des transferts d'activités existantes sur le site.

2 Autres services publics : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire) 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10% de la surface du terrain

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Pour les secteurs de plan masse, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

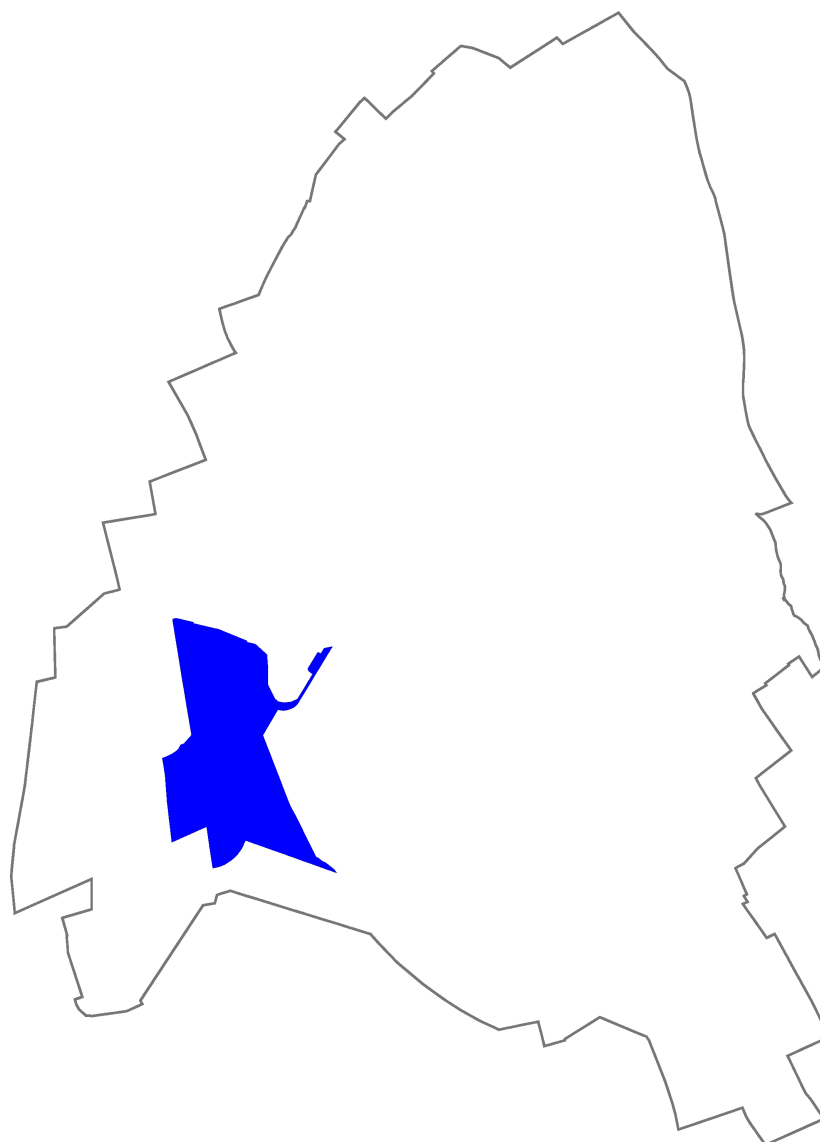
SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UG 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U H

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UH comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone recevant principalement des établissements à usage commercial et de service.

UH Fontaine Saint-Christophe - Malfourches Pompadour - Haute Quinte (Nord) - Basse Quinte.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UH 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôts,
- Les constructions, installations dont le niveau de nuisances est incompatible avec celui des activités existantes.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UH 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les logements de fonctions, s'ils sont indispensables à l'activité exercée,
- L'implantation d'installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le caractère de la zone.
- L'implantation ou l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UH1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou devront respecter les deux règles de retrait ci-dessous :

- 5 m par rapport à l'alignement des voies de desserte intérieure.
- 10 m par rapport à l'alignement de la RN 6 et de l'autoroute A 86.

Peut être autorisée dans ces marges : la construction de postes de transformation,

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Les accès des parkings et, si possible, leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - REGLES GENERALES

1) Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UH 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20m et inférieure à 30m, une marge est obligatoire,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

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

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3) Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 m dans le cas contraire.

Par ailleurs, la longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvues d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II - REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,

Soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 4m.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m sauf par rapport aux annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises), ne pourra excéder 50% de la surface totale du terrain. L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

En cas d'amélioration des constructions existantes et pour les équipements, l'emprise au sol totale de la construction pourra atteindre 60% de la surface totale du terrain.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder les valeurs suivantes (cf. définition des hauteurs en annexe) :

- hauteur plafond : - 9m
- 16 m pour les constructions à usage de bureaux et services
- 25 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

Pour des éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Logement de fonction** : 1 place par logement
- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON.
- **Industrie – Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 15 % de la SHON.
- **Station service** : 12 places
- **Commerces/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP)** :
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON, ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
 - 200 m² < SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).

Pour des locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public :**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.

SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidences étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

- **Services publics :**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les établissements à vocation artisanale devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires, pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention. Ils devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- Soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux, commerces de détail et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80m².
- Commerces de détail: (de plus de 200 m² SHON) : 1 place pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public: le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation des sols

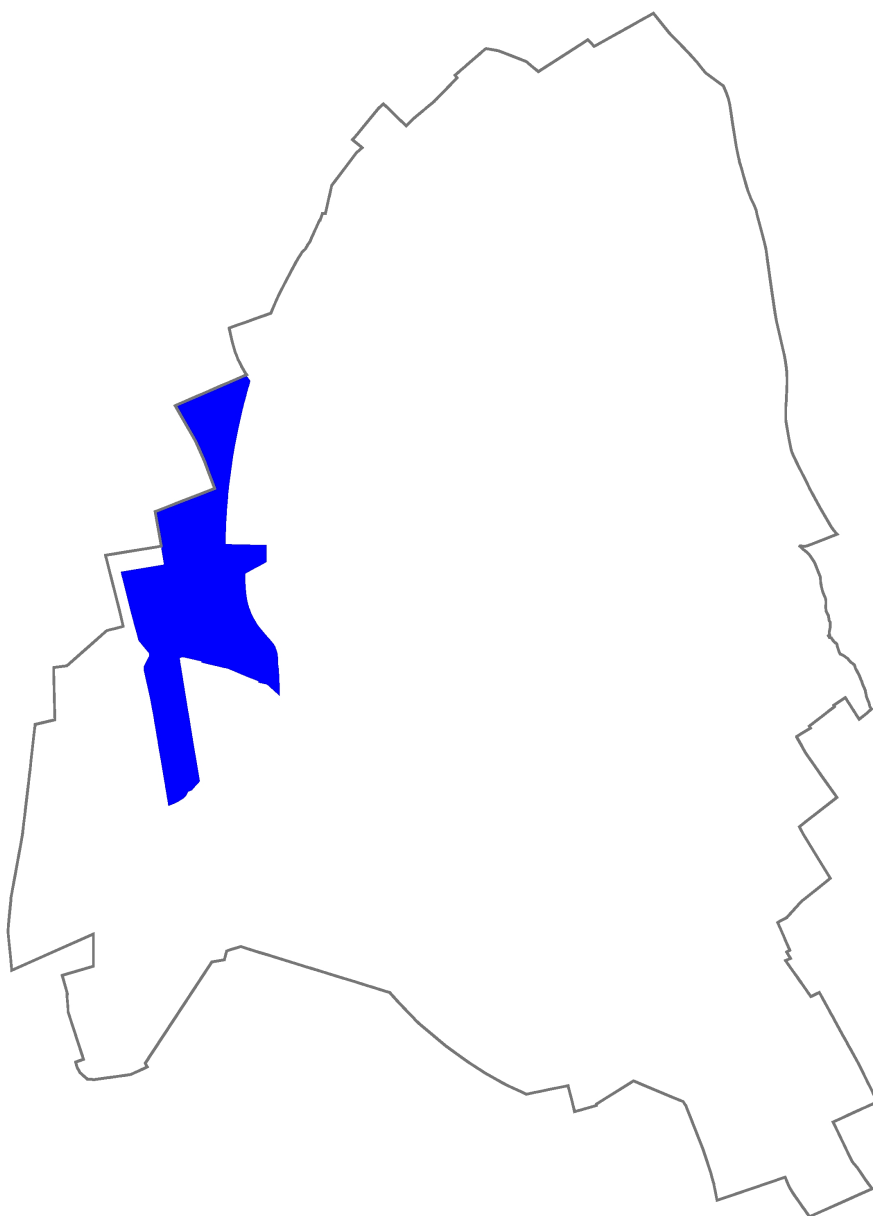
ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, est applicable un COS maximum de 0,60, + 0,20 en cas de construction de bureaux.

Les possibilités de construction et d'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U I

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UI comprend trois secteurs :
UI a, UI b et UI c.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone recevant des établissements industriels, scientifiques et techniques, des activités artisanales et des bureaux.

UI a

Petites Haies - Bouvets - Malfourches Nord :

Correspond à une zone industrielle, d'activités artisanales et de bureaux.

UI b

Closeau :

Correspond à une zone de services publics ou d'intérêt collectif et de bureaux.

UI c

Malfourches Sud :

Correspond à une zone recevant une Usine de Traitement des Déchets.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

- Les constructions, installations et dépôts qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère, de la zone.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les dépôts et décharges,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont indispensables à l'activité exercée (logements de fonctions...).
- L'implantation des activités industrielles, commerciales ou artisanales, même classées soumises à autorisation ou déclaration, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement, du point de vue des nuisances, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UI 1 sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4) Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques :

L'implantation des constructions pourra être autorisée à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin ou devra respecter la plus contraignante des deux règles de retrait ci-dessous :

- 10 mètres par rapport à la RN 6.
- 10 mètres par rapport à la bretelle d'accès à l'autoroute A 86.
- Par rapport aux autres voies, la plus restrictive des conditions alternatives suivantes :
 - 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.
 - 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Peut être autorisée dans ces marges la construction des postes de transformation.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Les accès des parkings et, si possible, leurs rampes d'accès devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - REGLES GENERALES

1. Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UH 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20m et inférieure à 30m, une marge est obligatoire,
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative, en application des règles précédentes devront s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2. Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3. Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 m dans le cas contraire.

Par ailleurs, la longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture.

II - REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 4m.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage (ou à l'aération) de locaux d'habitation ou de travail, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

UI a et UI b

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises), ne pourra excéder 65 % de la surface totale du terrain.

En cas d'amélioration des installations nécessaires aux services publics, l'emprise au sol totale de la construction pourra atteindre 75 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

UI c

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des façades et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes (cf. définition des hauteurs en annexe) :

UI a hauteur de façade : 18 m.
 hauteur plafond : 21 m.

Pour des éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

UI b hauteur de façade : 16m, et 22m pour les constructions à usage hôtelier et équipements publics
 hauteur plafond : 19m et 25m pour les constructions à usage hôtelier et équipements publics

Pour des éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

UI c : hauteur plafond : 33m

Pour des éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

Dans ces secteurs, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics, des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage.
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Logement de fonction** : 1 place par logement.
- **Industries - Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 15 % de la SHON.
- **Bureaux** : 1 place pour 50 m² de SHON.
- **Station service** : 12 places
- **Commerces/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) autres que ceux prévus ci-après** :
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON, ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
 - 200 m² < SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4 condition la plus contraignante des deux).

Pour des locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public** :

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidences étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres

- **Services Publics** :

1. Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON créée.
2. Autres équipements publics : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique, devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les établissements industriels et à vocation artisanale devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention. Ils devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux, commerces de détail et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Commerces de détail: (de plus de 200 m² SHON) : 1 place pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U1a et U1b

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation, seront obligatoirement traitées en espaces verts convenablement entretenues.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 200m² de surfaces affectées au stationnement.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement, les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

UI c

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement, de circulation ou de service, seront obligatoirement traitées en espaces verts convenablement entretenus.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de surface d'espaces verts exigibles au titre de l'opération projetée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 200m² de surfaces affectées au stationnement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

UIa - UIb - UIc

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les COS maxima applicables dans ces zones, sont :

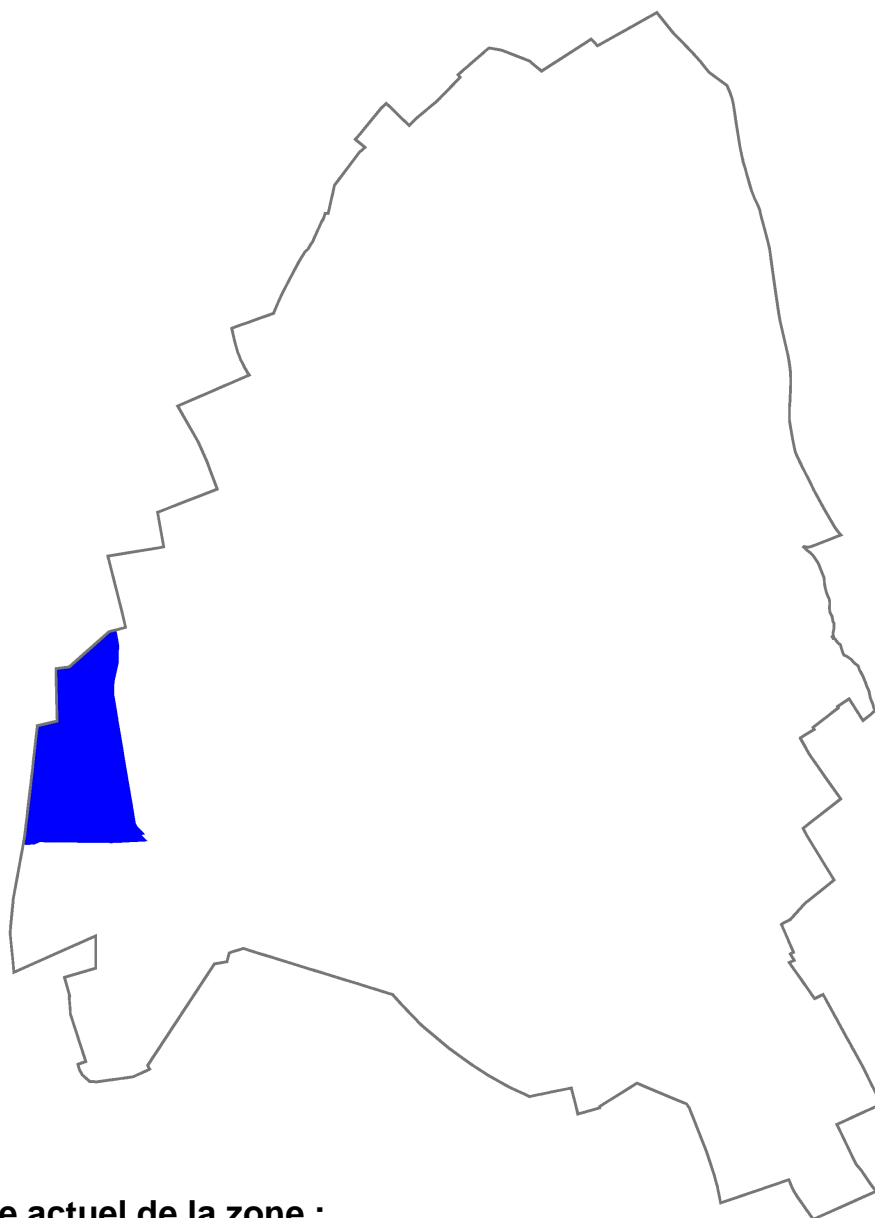
UIa et UIc : 1,2

UIb : 0,65

Les possibilités de construction et d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U J

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UJ comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone recevant des établissements industriels, scientifiques et techniques, des constructions à usage d'entrepôts et de commerce de gros.

UJ

GRAND MARAIS

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UJ 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

- Les constructions à usage de bureaux et services,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction,
- Les constructions, installations et dépôts qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité de la zone,
- Les entreprises de cassage de voitures,
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes,
- Les dépôts et décharges,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UJ 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les logements de fonction, s'ils sont indispensables à l'activité exercée,
- L'implantation d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les équipements publics, dans la mesure où elles sont jugées nécessaires par la commune,
- L'implantation des activités industrielles ou artisanales, même classées, soumises à autorisation ou déclaration, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec l'environnement, du point de vue des nuisances, c'est-à-dire si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UJ 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UJ 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,50 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UJ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques :

L'implantation des constructions devra respecter une marge de reculement de 10m par rapport à l'alignement :

- des voies de desserte intérieures.
- de la bretelle d'accès à l'autoroute A 86.

Peut être autorisée dans ces marges : la construction des postes de transformation

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Les accès des parkings et, si possible, leurs rampes d'accès devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - REGLES GENERALES

1. Dans une bande de 20 m, comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UJ 6), les constructions (sauf annexes à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 m) sont autorisées dans les conditions suivantes :

:

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20m, on pourra construire de limite à limite ou réserver un marge latérale.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 20m et inférieure à 30m, une marge latérale est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30m et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2. Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

3. Retrait :

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ;
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

Par ailleurs, la longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvues d'ouverture.

II - REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30% des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 4m.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux d'habitation ou de travail, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 8m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises), ne pourra excéder 50% de la surface totale du terrain.

En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol totale de la construction pourra atteindre 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder les valeurs suivantes (cf. définition des hauteurs en annexe).

- Hauteur plafond : 16m.

Pour des éléments tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée ponctuellement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 m).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s): l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Habitat :**

- 1 place par logement $\leq 60 \text{ m}^2$ SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80 \text{ m}^2$ SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100 \text{ m}^2$ SHAB
- 2 places par logement $> 100 \text{ m}^2 \leq 170 \text{ m}^2$ SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m^2 SHAB

- **Logement de fonction** : 1 place par logement.

- **Industries - Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 15 % de la SHON.

- **Station service** : 12 places.

- **Commerces de gros / Artisanat et Etablissements Recevant du Public (ERP)** :

- 200 m² < SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4.

- **Autres Etablissements Recevant du Public :**

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.

SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

- **Services publics :**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique, devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les établissements industriels et à vocation artisanale devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires, pour assurer toutes les opérations de chargement. Ils devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux, commerces de détail, et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Commerces de détail (de plus de 200 m² de SHON) : 1 place pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation, seront obligatoirement traitées en espaces verts et convenablement entretenues.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10 % de la surface du terrain.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Une haie végétale sera demandée dans le cas de clôtures grillagées.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement, les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

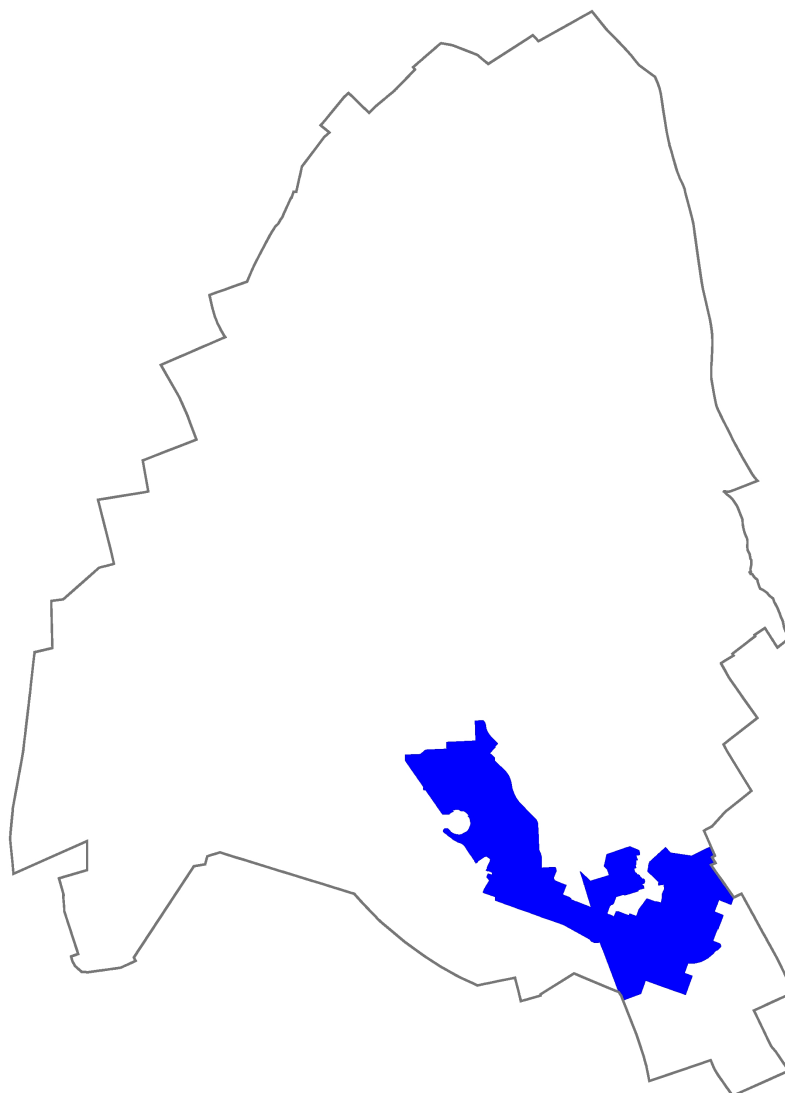
ARTICLE UJ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sous réserve du respect des règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, un COS maximum de 0,65 est applicable.

Les possibilités de construction et d'aménagement des services publics résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UK

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UK comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif de hauteur moyenne comprenant des secteurs réalisés sous forme d'îlots ou de semi îlots.

UK

**QUARTIERS D'HABITATION DU SUD DE CRETEIL :
Ormetteau, Port, Source, Côte d'Or Sud, Corbières, Coteaux
du Sud et Coteaux des Sarrazins.**

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UK 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions ou installations qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, le caractère du voisinage ou l'équilibre économique et social de la zone.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- Les constructions à usage principal ou exclusif d'entrepôt.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UK 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions ou extensions à usage d'activités industrielles artisanales ou commerciales, si leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UK 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UK 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc).

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte, à l'exception des voies existantes, sont les suivantes :

1) Accès particuliers :

- avoir au moins 3,20 m de largeur,
- avoir moins de 50,00 m de longueur,
- desservir au plus 10 logements ou des établissements occupant au plus 20 personnes.

2) Voies secondaires : leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- une largeur d'emprise égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite ne dépasse pas 50,00 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction à usage d'habitation, industriel ou commercial devra disposer d'un accès à partir d'une voie d'au moins 3,20 m de largeur. Cette disposition ne sera pas exigée pour les constructions annexes.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4) Desserte des places de stationnement.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UK 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UK 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières en ce qui concerne les caractéristiques des terrains.

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

1. Voies publiques :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait pour toutes les voies.

Les accès des parkings et, si possible, leurs rampes d'accès, devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

3. Secteur de plan de masse :

Les constructions devront être implantées suivant les alignements prévus au plan de masse n° 5. Toutefois des reculs ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après définies, selon les types d'alignements prescrits.

a) Alignement de type A

Recul :

Des reculs de 3,00 m au maximum par rapport à l'alignement sont autorisés sur 40% de la longueur de la façade assujettie à ce type d'alignement. Au dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplomb, oriels... à partir de 3,50 m au dessus du niveau de la voirie.

b) Alignement de type BRecul :

Les reculs ne sont pas autorisés : les constructions doivent obligatoirement être implantées sur cet alignement, que ce soit au niveau du mur de façade, ou encore, le cas échéant, au nu extérieur d'allège de loggia.

Cependant, au-dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades sont interdites pour les éléments tels que balcons ponctuels, bow-windows, oriels.

ARTICLE UK 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1) Règles Générales**

La reconstruction ou l'extension des constructions existantes n'est autorisée que dans l'emprise des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement.

Toutefois, une marge de constructibilité est autorisée de 2m au maximum par rapport à une emprise de la construction édifiée avant la date susvisée, sous réserve de respecter une distance minimale de 6m par rapport à la limite séparative.

La construction sur des terrains non bâtis à la date d'approbation du présent règlement est exemptée des règles d'implantation précédentes. En ce dernier cas il sera fait application des règles suivantes:

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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.

Les pignons en limite séparative ou en retrait de moins de 2,50 m ne pourront pas excéder un linéaire total de 15m.

Dans le cas de construction en retrait de la limite séparative, ce retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrances.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture situés à moins de 2,50 m de la limite séparative, ou sur des espaces publics.

II) R EGLES PARTICULIERES

1) Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin, aux fins de permettre la construction d'un front bâti.
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

2) Il pourra être exigé que les cours et espaces libres réservés à l'intérieur d'une propriété pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation et au travail de jour et de nuit ne soient pas fermés par une construction nouvelle, mais soient maintenus en communication par un de leurs côtés au moins sur toute la hauteur des bâtiments au dessus du rez-de-chaussée avec les cours ou espaces libres voisins ou avec les marges d'isolement réservées le long des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf annexe.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs, des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45 % de la superficie du terrain. Dans le secteur à plan de masse n°5, l'emprise au sol ne pourra excéder 55%.

Pour les constructions ou l'extension des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette emprise pourra atteindre 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UK 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour une reconstruction ou extension de construction existante ne devra pas dépasser la hauteur de la construction édifée avant la date d'approbation du PLU.

Les combles éventuels seront compris dans le nombre de niveaux prescrits.

Pour des éléments tels que : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Des constructions en mitoyenneté devront avoir la même hauteur jusqu'au faîtage sur une distance de 4 mètres minimum comptée horizontalement à partir de la limite séparative de propriété, y compris dans le secteur à plan de masse.

Pour le secteur à plan de masse, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombre de niveaux maximum prévus au plan.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public dans une bande de 20 m de l'alignement devront être traités en matériau de qualité (pierre, brique, grès cérame...) sur un minimum de 40 % de leur surface pleine.
- Les constructions à usage principal d'habitation en deçà de 6 niveaux devront être traitées pour 70 % minimum de leur couverture en toitures avec pan(s) incliné(s) de 30 à 45°.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.
- Les socles des sous-sols et les toitures-terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif spécifique.
- Les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1,5 mètre le niveau du terrain aménagé, sauf contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou, pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte des constructions projetées ou existantes sur le parcellaire voisin.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UK 12 STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement > 100 m² ≤ 170 m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

- **Bureaux : 1 place pour 50 m² de SHON.**

- **Commerces/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON, ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
- 200 m² < SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).

Pour des locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage à cet égard.

- **Autres Etablissements Recevant du Public :**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidences étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres

- **Services publics :**

Locaux d'enseignement supérieur, universitaire et professionnel : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON créée ou réaménagée.

Autres équipements publics : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnements doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe ;
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Locaux ou abris vélos.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les programmes de logements, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0,5 m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire) 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UK 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface réservée aux espaces verts représentera au minimum 30 % de la superficie parcellaire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10% de la surface du terrain
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées concernant les plantations et espaces verts dans les espaces libres pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

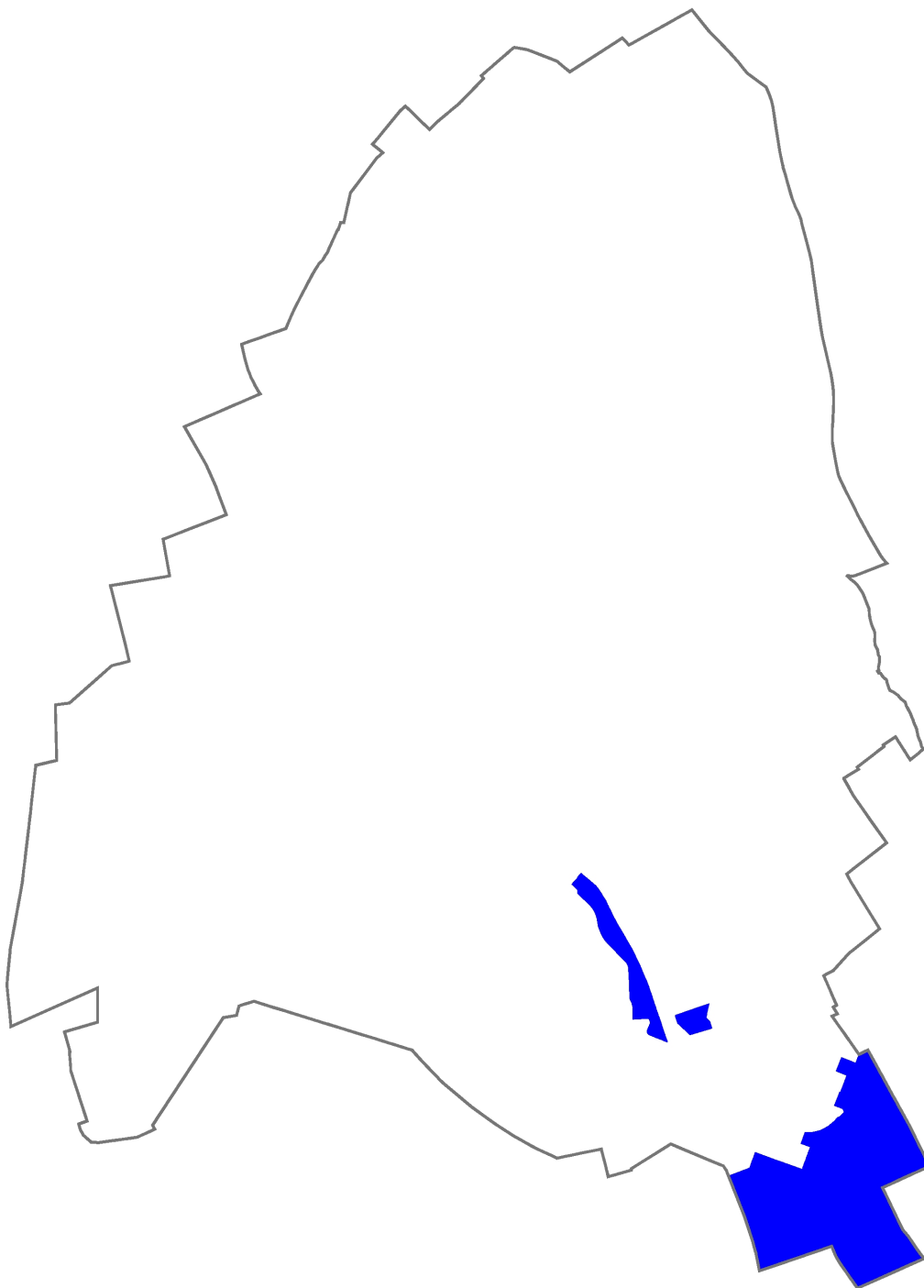
SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UK 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U L

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UL comprend quatre secteurs :
UL_a UL_b UL_c et UL_d



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'un ensemble de sites d'activités économiques existants ou en développement au sud-est de Créteil.

Secteur UL_a

CLOS DES RIDOLLES :

correspond au périmètre de l'ancienne ZAC du même nom (supprimée par délibération du 30/05/02), augmenté de la parcelle BL 83 (ESSILOR). Zone d'activités industrielles de bureaux et de laboratoires.

Secteur UL_b

COTEAUX DU SUD :

correspond au périmètre de l'ancienne ZAC d'activités du même nom (supprimée par délibération du 30/09/02) accueillant principalement des petites unités artisanales.

Secteur UL_c

EURO PARC, CRETEIL PARC, COTEAUX DES SARRAZINS (SUD) :

regroupe les périmètres des ZAC du même nom, accueillant actuellement des bureaux et à vocation principale d'activités tertiaires ou "high tech".

Secteur UL_d

EUROPARC (FAÇADE SUR RD 60)

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des activités tertiaires ou "high tech".

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les habitations, à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, ainsi que celles liées à des équipements publics ou privés.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les activités à usage exclusif ou principal d'entrepôt.

ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de l'application de la réglementation qui leur serait propre, les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants pourront être autorisés :

- Les installations et établissements industriels, scientifiques et techniques et les bureaux.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- L'implantation d'activités commerciales en rez-de-chaussée d'immeuble sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Tout équipement et annexes, installation classée soumise a déclaration ou autorisation, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vocation de la zone.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

Les accès directs sur les RD.I et RD.60 sont interdits, sauf pour les équipements de station-service préexistants à la date d'approbation du présent règlement et voies de dessertes communes à plusieurs constructions (voies principales des anciennes ZAC).

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**1. Voies publiques :**

- Sur la voie rapide RD.1 les constructions devront être implantées avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Le long de la RD.60, depuis le carrefour avec la RD.1 jusqu'à la limite avec Bonneuil, les constructions devront être implantées suivant un retrait minimal de 4m par rapport à la limite d'emprise publique.
- Versant Nord de la RD.30 : pas de retrait imposé. Toutefois alignement souhaitable par rapport aux constructions existantes.
- Rue Sully (RD.60) : constructions nouvelles à l'alignement des constructions existantes.
- Rue F. Pouillon : retrait de 4 m par rapport à l'alignement de la voie.
- Autres voies (publiques ou privées) : les constructions nouvelles devront respecter les retraits suivants :
 - ULa : retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
 - ULb : retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
 - ULc : retrait égal ou supérieur à 8 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

3. Secteur à plan de masse n°5 (secteur ULd) :

Les constructions devront être implantées suivant les alignements prévus au plan :

a) Alignement de type A

Recul :

Des reculs de 3,00 m au maximum par rapport à l'alignement sont autorisés sur 40% de la longueur de la façade assujettie à ce type d'alignement. Au dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels... à partir de 3,50 m au dessus du niveau de la voirie.

b) Alignement de type B**Recul :**

Les reculs ne sont pas autorisés : les constructions doivent obligatoirement être implantées sur cet alignement, que ce soit au niveau du mur de façade, ou encore, le cas échéant, au nu extérieur d'allège de loggia.

Cependant, au-dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades sont interdites pour les éléments tels que balcons ponctuels, bow-windows, oriels.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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.

Les pignons en limite séparative ou en retrait de moins de 2,50 m ne pourront pas excéder un linéaire total de 15m.

Dans le cas de construction en retrait de la limite séparative, ce retrait devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 m.

Des exceptions pourront être autorisées pour les vues ne respectant pas la distance requise, lorsque celles-ci s'exercent sur des murs ou des pignons ou des toitures dépourvus d'ouverture.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles :

- soit pour des motifs d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à la hauteur de la façade du bâtiment le plus élevé à la verticale du point considéré.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8m, sauf par rapport aux annexes, et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol des infrastructures est limitée à 80%.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs limitées des constructions sont les suivantes :

- Secteur UL_a : 10 mètres (plafond) ou 2 niveaux au droit du boulevard Jean-Baptiste Oudry.
Ponctuellement 20 mètres ou 5 niveaux (dans la limite de 50 % de l'emprise autorisée sur l'unité foncière)
- Secteur UL_b : 10 mètres au droit des voies de circulation des limites Est et Sud du secteur.
15 mètres au droit des autres limites du secteur.
- Secteur UL_c : Dans les secteurs riverains des rues Sarrazins, Saussure, Séjourné et Sinclair :
 - ☛ hauteur maximale (plafond) : 10 mètres.
 - Le long de la RD.30 (versant Nord) et de la rue Sully :
 - ☛ 5 mètres < h. (plafond) < 20 mètres.
 - Autres secteurs : hauteurs maximales :
 - ☛ façade : 16 mètres.
 - ☛ plafond : 18 mètres.
- Secteur UL_d : Les constructions devront respecter les hauteurs et nombre de niveaux prescrits au secteur de Plan de Masse.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou exceptionnellement, pour des motifs d'harmonie.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Secteurs UL_a et UL_b : les clôtures sont obligatoires en limite d'emprise publique. Elles pourront toutefois, le cas échéant, être remplacées par tout système durable pouvant différencier cette emprise de l'emprise privée.

Secteurs UL_c et UL_d : les clôtures sont interdites. un système durable de marquage au sol devra permettre de différencier l'emprise publique de l'emprise privée. Toutefois, si elles sont jugées indispensables à l'activité projetée, elles pourront être autorisées sous réserve d'intégration dans le paysage naturel et urbain et de conformité avec les prescriptions ci-dessous.

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (supérieures à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Bureaux** : 1 place pour 65 m² de SHON.
- **Industries-Entrepôts** : emprise de stationnement correspondant à 10 % de la SHON.
- **Habitat** : 1 place par logement.
- **Stations service** : 12 places.
- **Commerce/Artisanat/Services et Etablissements Recevant du Public (ERP) :**
 - SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieur 2.
 - 200 m² < SHON < 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux).
 - Pour les locaux à usage de commerces, artisanat et services d'une SHON existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SHON, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.
- **Autres Etablissements Recevant du Public**
 - Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON avec un minimum de 2 places.
 - Salles de spectacle
 - SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
 - SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.
 - Restaurant : 1 place pour 3 couverts.
 - Hôtel : 1 place pour 3 chambres.
 - Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.
- **Services Publics :**
 - Locaux d'enseignement supérieur universitaire et professionnel : 1 place pour 50 m² de SHON créée ou réaménagée.
 - Autres : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

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

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Locaux ou abris vélos

Les programmes de bureaux, commerces de détail et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement : (secondaire, professionnel ou universitaire) 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces de détail (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

La surface réservée aux espaces verts (intégrant les terrasses végétalisées) et les plantations respecteront les proportions suivantes :

	ESPACES VERTS	PLANTATION (HAUTE TIGE)
Secteurs UL _a UL _b et UL _d	20%	1/100 m ² espaces verts exigibles
Secteur UL _c	30%	1/50 m ² espaces verts exigibles

Cumulativement au respect des prescriptions ci-dessus, la plantation d'arbres de hautes tiges dans les parkings de surface sera exigée à raison de :

- UL_a : 1 arbre pour 150 m² de surface affectée au stationnement.
- UL_b : 1 arbre pour 100 m² de surface affectée au stationnement.
- UL_c et UL_d : 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m

Des dispositions particulières pourront être autorisées ou imposées concernant les plantations dans les espaces libres pour les constructions ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

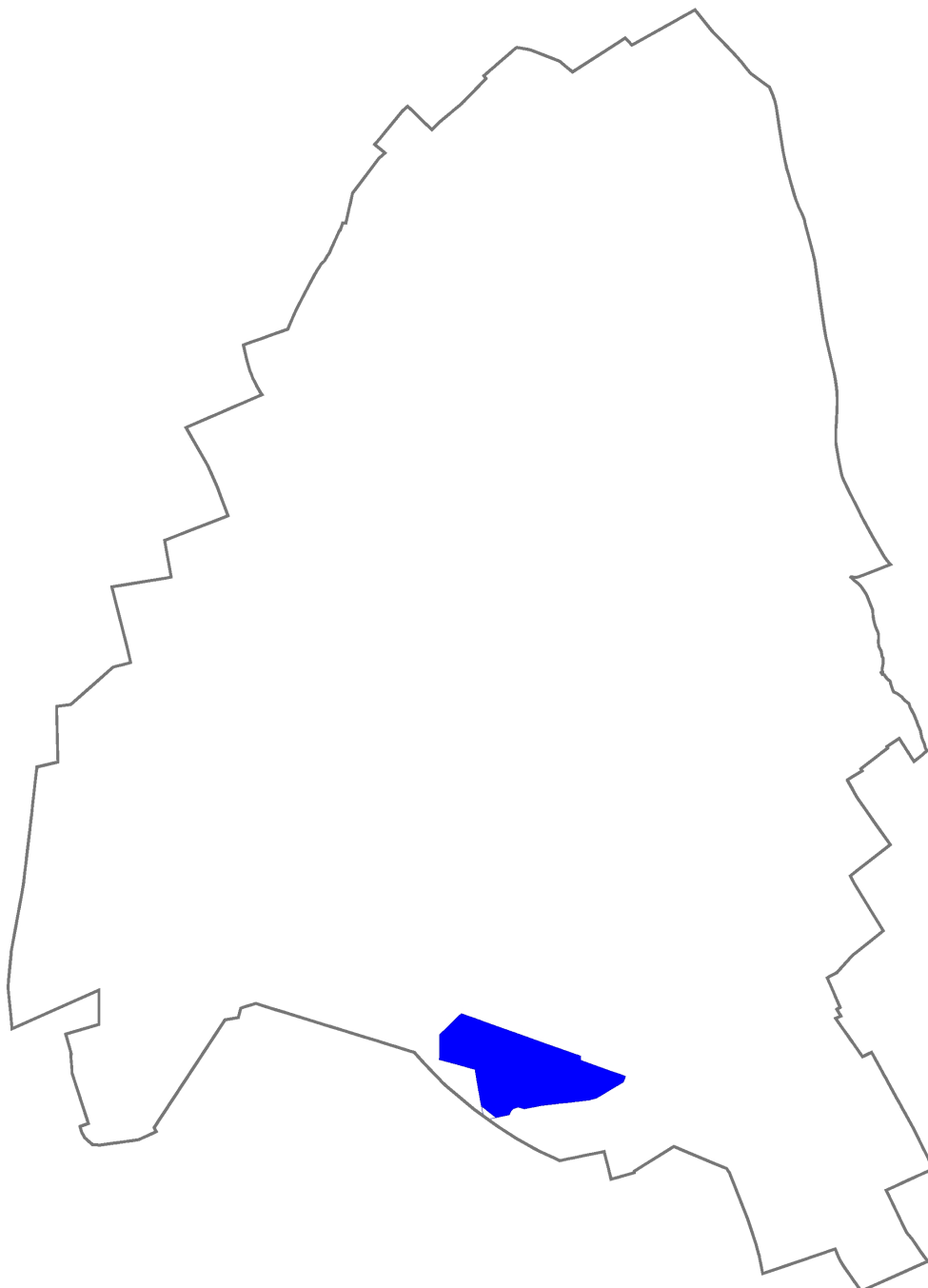
ARTICLE UL 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS maximal applicable à la zone est de 1.15 pour le secteur UL_a et 1,0 pour les secteurs, UL_b, UL_c, et résulte de l'application des articles 1 à 13 pour le secteur UL_d.

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U M

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UM comprend deux secteurs : UMa UMb

Ils couvrent une partie de la zone Sud du Lac, délimitée à l'Ouest par l'emprise réservée à la Coulée Verte Régionale et à l'Est et au Sud par le Parc Municipal des Sports Dominique Duvauchelle.



Caractère de la zone :

Cette zone est réservée principalement à de l'habitat collectif semi-dense et à des équipements.

Secteur de plan masse : (voir document annexe 1)

Nouvelle ZAC de la Pointe du lac**UM a**

Correspond à la partie Est située en limite du quartier de la Source.

Cette zone accueille principalement du logement collectif, et le bâti y est implanté suivant une composition paysagère similaire à celle des quartiers d'habitations existants à proximité.

UM b

Correspond à la partie Ouest délimitée par le Lac et la Base de loisirs au Nord et à l'Ouest, et les limites communales de Valenton au Sud.

Elle accueille du logement collectif et des équipements. Le bâti est implanté en ordre discontinu et est accompagné d'un nombre important d'espaces verts publics et privés, afin de se relier harmonieusement aux équipements de loisirs existants.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UM 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les campings, caravanings et dépôt de caravanes.
- Les dépôts et décharges.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

ARTICLE UM 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le caractère de la zone.
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UM 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer devront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunications en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies publiques**

Des alignements (de type A ou B) sont imposés (cf. secteur pan de masse – document annexe).

Les constructions seront implantées sur ces alignements en ordre continu. En l'absence d'indication d'alignement, l'implantation le long des emprises publiques est libre, en limite ou à l'intérieur des zones constructibles, dans le respect des autres prescriptions du présent règlement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

Vis-à-vis des alignements de type A ou B des reculs ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

a) Alignement de type A

Recul :

Des reculs de 3,00 m au maximum par rapport à l'alignement sont autorisés sur 40% de la longueur de la façade assujettie à ce type d'alignement. Au dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades, de 2,00 m maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels... à partir de 3,50 m au dessus du niveau de la voirie.

b) Alignement de type B

Recul :

Les reculs ne sont pas autorisés : les constructions doivent obligatoirement être implantées sur cet alignement, que ce soit au niveau du mur de façade, ou encore, le cas échéant, au nu extérieur d'allège de loggia.

Cependant, au-dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

Les saillies sur façades sont interdites pour les éléments tels que balcons ponctuels, bow-windows, oriels... Cependant, les balcons filants (longueur minimale de 3 mètres, saillie maximale de 1 mètre) sont autorisés.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions seront implantées en retrait de la limite séparative.

Si la façade comporte des baies (jours de souffrance exclus), ce retrait, au droit de tout point de façade, devra être au moins égal à la hauteur de la façade.

Si la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, ce retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade, avec une distance d'au moins 4m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

La longueur des vues directes des pièces d'habitation ou de travail à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8m.

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

L'implantation d'un bâtiment, si la façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, devra respecter par rapport à chaque bâtiment voisin, un prospect au droit de tout point de façade, au moins égal à la hauteur de la façade du plus haut bâtiment à la verticale du point considéré.

L'implantation d'un bâtiment, si la façade ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, devra respecter un prospect au droit de tout point de façade, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du plus haut bâtiment, à la verticale du point considéré.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8m.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions en rez-de-chaussée et étages (annexes comprises) ne pourra excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après pour chaque zone.

SECTEUR	C.E.S.
UMa	40 %
UMb	30 %

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(cf. secteur pan de masse – document annexe).

En fonction de la localisation, la hauteur maximale des constructions correspond à un nombre de niveau au plus égal à :

- ☛ zone H0 : R+5
- ☛ zone H1 : R+4 / R+4+Combles.
- ☛ zone H2 : R+3
- ☛ zone H3 : R+2,

dans le respect des cotes plafond précisées sur le secteur de plan masse.

Les combles aménageables ou aménagés éventuels sont compris dans le nombre de niveaux prescrits.

Pour des éléments tels que : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum pourra être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Les façades pignons et retours donnant sur le domaine public dans une bande de 20 m devront être traitées en matériaux de qualité (pierre, grès cérame, brique...) sur un minimum de 40% de leur surface pleine
- En zone UMa dans le cas de toitures avec pan(s) incliné(s), ceux-ci auront obligatoirement une pente entre 30° et 45°.
- Les socles des sous-sols et les toitures-terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif spécifique.

Les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1,5 mètres le niveau du terrain aménagé.

- Un soin particulier devra être apporté à l'intégration des ouvrages techniques indispensables et de faibles emprises en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur.

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, il pourra être imposé qu'elles soient doublées d'une haie végétale.

En limite du domaine public, les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

En limite privative, les clôtures seront constituées par des grilles-grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximale de 2 m.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, les clôtures pourront être remplacées par tout système durable pouvant différencier l'emprise publique de l'emprise privée.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (diamètre supérieur à 1 mètre).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toitures à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toiture terrasse : les antennes sont préconisées en toitures terrasses, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des zones non constructibles indiquées au secteur de plan masse.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules. Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum de :

- **Habitat :**

- 1 place par logement ≤ 60 m² SHAB
- 1,2 place par logement $> 60 \leq 80$ m² SHAB
- 1,5 place par logement $> 80 \leq 100$ m² SHAB
- 2 places par logement $> 100 \leq 170$ m² SHAB
- 3 places par logement au-delà de 170 m² SHAB

Les logements locatifs sociaux acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, dans le cadre de l'article 1^{er} de la loi n°90-149 du 31/05/90 visant à la mise en œuvre du droit au logement, pourront être exemptés en tout ou partie de l'obligation de stationnement en application de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

- **Bureaux :** 1 place pour 50m² de SHON.

- **Commerces//Services et Etablissements Recevant du Public (ERP)** autres que ceux prévus ci-après :

- SHON < 200 m² : 1 place pour 50 m² de SHON, ou 1 place pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
- 200 m²< SHON < 5.000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON ou 1 place pour 80 m² de surface de vente, sans être inférieure à 4 (condition la plus contraignante des deux).

- **Autres Etablissements Recevant du Public :**

Professions libérales : 1 place pour 50 m² de SHON, avec un minimum de 2 places.

Salles de spectacle SHON < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
SHON > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.

Restaurant : 1 place pour 3 couverts.

Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

Résidences étudiants, travailleurs : 1 place pour 3 chambres.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie de plancher hors œuvre nette qu'elles occupent.

- **Services publics :**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement publics liées au quartier avoisinant.

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicules en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

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

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des places de parkings leur sont réservées dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Locaux ou abris vélos

Les programmes de logements collectifs, bureaux, commerces et établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos. Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- Habitation : 0.5 m² par logement.
- Bureaux : 1 m² pour 80 m².
- Enseignement (secondaire et supérieur) : 20 m² pour 100 élèves.
- Commerces (de plus de 200 m² de SHON) : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- Autres établissements recevant du public : le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par des aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espace vert.

La surface réservée aux espaces verts représentera au moins :

- 35 % de la surface du terrain en zone UMa
- 45 % de la surface du terrain en zone UMb

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100m² de surface d'espaces verts exigible.

Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 100m² de surfaces affectées au stationnement.

Les arbres de haute tige devront être plantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement. Une emprise de pleine terre ou de terre végétale de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m minimum doit être prévue pour chaque plantation haute tige.

Les dalles de couverture des parkings, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Les zones non constructibles indiquées au secteur de plan masse seront obligatoirement plantées et leur traitement particulièrement soigné.

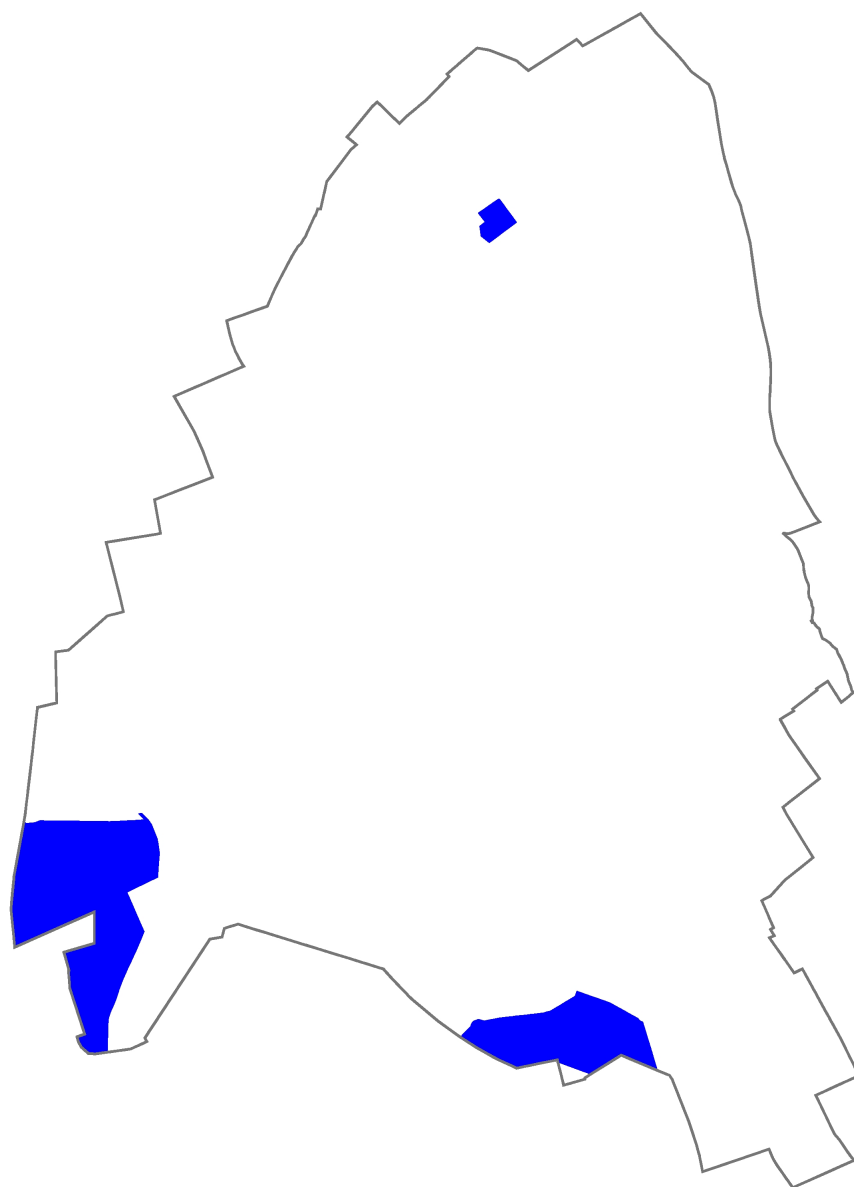
Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U N

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone UN comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'équipements sportifs.

UN

- Parc des Sports Dominique DUVAUCHELLE
- Parc Interdépartemental des Sports
- Stade DESMONT

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE UN 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions nouvelles de toute nature, sauf celles autorisées à l'article UN 2 et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements, les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou pour but l'aspect paysager, l'aménagement d'aires de sport ou l'exploitation des gisements naturels.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.

ARTICLE UN 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'implantation des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- Les ouvrages d'intérêt public, les équipements recevant du public et les équipements (châteaux d'eau, relais hertziens, postes de transformation, etc...) qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone.
- Les logements de fonction, s'ils sont indispensables à l'activité exercée.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UN 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Toute propriété peut bénéficier à charge du pétitionnaire d'un bateau sur une voie publique, exceptionnellement de deux sous réserve que le second accès ne présente ni risque, ni gêne pour la circulation et le stationnement publics. L'aménagement d'un second bateau peut notamment être autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou pour améliorer le fonctionnement d'activité économique.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer devront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

ARTICLE UN 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

Toute construction neuve devra disposer de réseaux électriques et de télécommunication en souterrain.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE UN 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UN 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**1. Voies publiques :**

Toute construction devra être implantée à au moins 8 mètres de l'axe d'une voie.

Les accès des parkings et, si possible, leurs rampes d'accès devront être implantés en retrait par rapport à l'alignement et non par accès direct sur la voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à la hauteur du bâtiment, si la façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50m dans le cas contraire.

Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

La longueur de vue directe des baies des pièces d'habitation ou de travail ne peut être inférieure à 8 mètres, sauf par rapport aux annexes et dans les conditions prévues à l'article 7 du présent règlement.

Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 9 : EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UN 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des façades et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes : (cf. définition des hauteurs en annexe)

- Hauteur de façade : 7m
- Hauteur plafond : 10m

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, murs ou tout autre dispositif d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (⊙ supérieur à 1 m).

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble, et dans le respect des recommandations suivantes :

- toiture à pente(s) : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage,
- toitures terrasses : les antennes sont préconisées en toiture terrasse, en recul par rapport à l'acrotère.

ARTICLE UN 12 : STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

L'accès des parkings et des garages 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.

L'emprise des accès sur le domaine public devra être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...).

La distribution des places 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 présenter à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

Conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- soit être implantées sur des dalles de couverture des constructions enterrées, s'il en existe,
- soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5 % des parkings leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement.

Le total obtenu en application des ratios sus-indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

Les établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos dont les dimensions seront fonctions des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE UN 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résulteront de l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

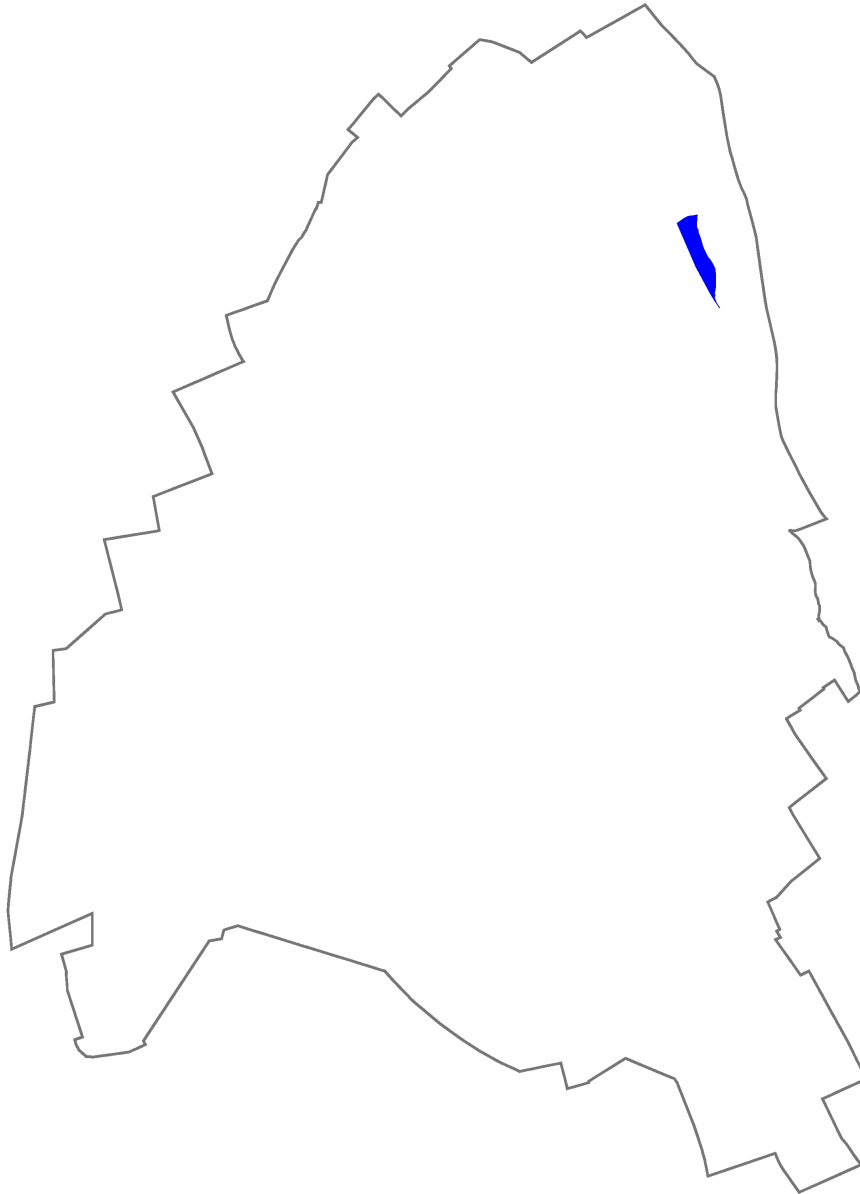
***TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A
LA ZONE A URBANISER***

NEANT

***TITRE IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET AGRICOLES***

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AGRICOLE A

Dans le P.L.U. de Créteil, la zone A ne comprend qu'un seul secteur



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée à protéger contre toute urbanisation, du fait de sa valeur agricole ou de ses cultures spécialisées.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Toutes constructions nouvelles, sauf celles autorisées à l'article A 2.
- Les antennes de toute nature.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les abris liés directement à l'exploitation des jardins familiaux.
- Les ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, postes de transformation, etc...) qui sont nécessaires à la vie ou l'activité de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Néant

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 et la destruction des ordures ménagères, conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n°5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Voies publiques :

L'implantation en limite d'alignement ou en retrait est autorisée.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

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

L'implantation en limite mitoyenne ou en retrait est autorisée.

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

L'implantation est libre.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des abris ne pourra excéder 4 m².

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des abris ne pourra excéder 3 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dans un souci d'harmonie urbaine, les constructions implantées en front bâti devront présenter vis-à-vis de la voie publique un linéaire de façade minimal de 10 mètres.

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments et clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, ou bois ajourés d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les murs sont exclus.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

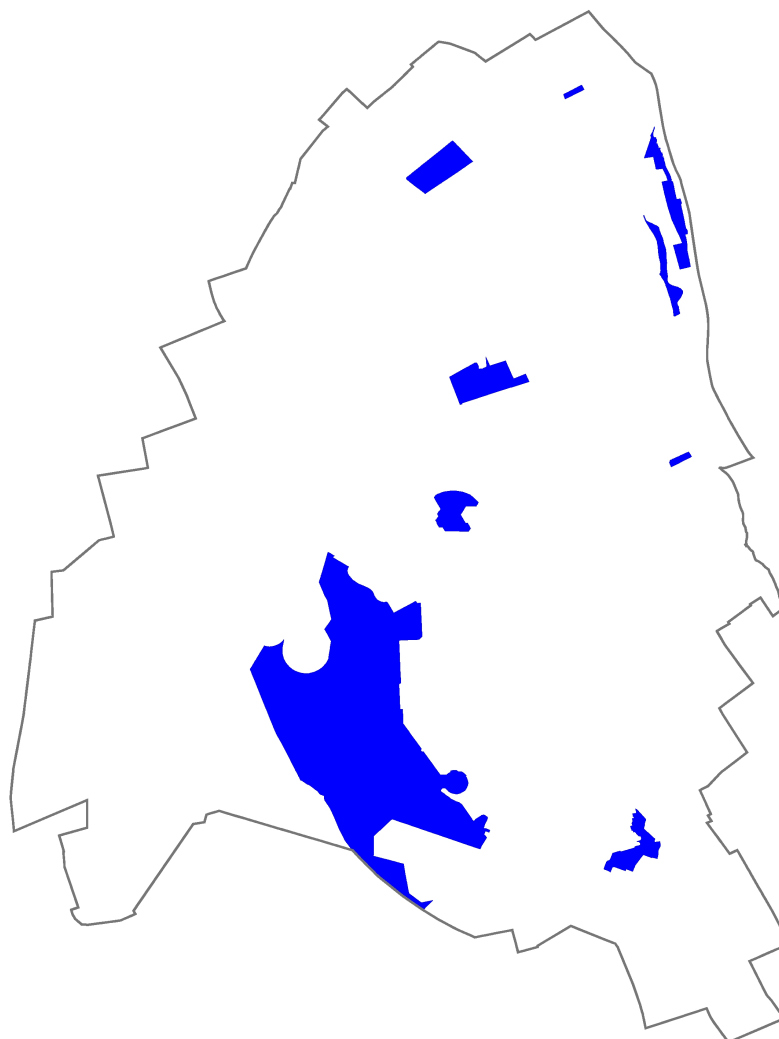
Néant

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

Dans le P.L.U. de Créteil la zone N comprend un seul secteur.



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone protégée de toute urbanisation, du fait de la qualité ou de la nature des sites et du paysage.

N

Lac, Base de loisirs, Parcs publics Dupeyroux, Ravageurs, Sarrazins et le Sud du Lac côté Ouest, le cimetière, la Pointe de l'Île Brise Pain, les terrains du Port Autonome en bordure de Marne et la totalité de l'Île de la Guyère.

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions nouvelles de toute nature, sauf celles autorisées à l'article N 2.
- Les campings, caravanings et dépôts de caravanes.
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager, ni l'aménagement d'aires de sports ou d'activités de loisirs.
- Les affouillements, les défrichements, l'abattage des plantations d'arbres sans autorisation administrative.
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation de gisements naturels.
- Les entreprises de cassage de voitures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes.
- Les ouvrages d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, postes de transformation électrique) s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt de la zone.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités sportives, de plein air ou de loisirs, agricoles ou horticoles.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer devront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et respectera en outre, l'ensemble des conditions particulières définies par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article 5) et le décret n° 94.469 du 23 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement, s'ils existent, d'alimentation en eau potable et au respect des prescriptions en matière de collecte sélective des déchets, dans les conditions fixées dans l'annexe technique n° 5 relative aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.

COLLECTE DES DECHETS

Celle-ci devra être conforme aux règlements sanitaires départementaux et communaux.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

1. Voies publiques :

Les constructions édifiées le long de la RN 186 devront respecter une marge de reculement de 10 m par rapport à la limite d'emprise de cette voie.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'une modulation de 30 % des distances résultant de l'application stricte des présentes règles.

2. Autres emprises publiques :

Vis-à-vis des emprises publiques autres que de voirie, toute construction devra être implantée à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de sa façade ou de son pignon adjacent à ladite emprise publique, avec un minimum de 2,50 m.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent venir en limite ou en retrait. Dans ce dernier cas, elles respecteront une distance égale au moins à leur hauteur.

La longueur de vue directe, à réserver par rapport aux limites de propriété, est d'au moins 8 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre des constructions non contiguës.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface totale du terrain.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des façades et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder les valeurs suivantes : (cf. définition des hauteurs en annexe)

- hauteur de façade : 6m
- hauteur plafond : 9 m

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.

CLOTURES :

Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces verts ou libres privatifs.

Si elles sont en simple grillage sur toute la hauteur, elles devront être impérativement doublées d'une haie végétale.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m, en limite du domaine public, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par des grilles, grillages, de préférence aux murs ou tout autre dispositif, d'une hauteur maximum de 2,50 m.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

ANTENNES :

Les antennes à réflecteur sont soumises à autorisation dans le cas où la dimension du réflecteur excède les dimensions prévues par les textes réglementaires (diamètre supérieur à 1 mètre).

Les antennes à réflecteur (antennes paraboliques) de radiodiffusion – télévision, visibles de l'espace public sont interdites dans le périmètre de protection de l'Eglise et du Colombier.

Les antennes de toute nature devront être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public et dans le respect des recommandations suivantes :

- habitation individuelle : l'antenne sera installée sur le toit, sans pour autant dépasser le faîtage ou l'acrotère.

ARTICLE N 12 : **STATIONNEMENT**

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

Le stationnement des véhicules des habitants devra être assuré en dehors de la voie publique.

Les établissements recevant du public devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos dont les dimensions seront fonctions des besoins induits par l'activité et des possibilités liées au quartier environnant.

ARTICLE N 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées et traitées de façon paysagère avec un arbre de haute tige pour 100m² de surfaces d'espaces verts exigibles au titre de l'opération projetée.

Les aires de stationnement comporteront un arbre au moins pour 50 m² de surfaces affectées au stationnement.

Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordant en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 : Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'amélioration des constructions existantes ne pourra excéder 5 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) de la construction existante

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés à l'article N2 du présent document.

TITRE V -DOCUMENTS ANNEXES AU REGLEMENT

DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT

- 1 -

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MENTIONNES A L'ARTICLE R 123-11 (d)
DU CODE DE L'URBANISME**

Quatre emplacements réservés sont prévus sur Créteil :

N° DE L'EMPLACEMENT RESERVE AU PLAN	REFERENCES	SUPERFICIE (GRAPHIQUES) (M ²)	SUPERFICIE TOTALE	ADRESSE
1	R n°1 (partie) R n°2	6760 160	6920	125, av. de Verdun Ile Brise Pain
2	BC n°242 (partie) BC n°259 (partie) BC n°295 (partie) BC n°296 (partie)	350 289 23201 757	24597	20 rue du Gal Sarrail 9 rue Gustave Eiffel 20 rue du Gal Sarrail d°
3	Néant (DP autoroutier)	9900	9900	Avenue du Maréchal Foch
4	BT n°33 (partie)	2975	2975	Avenue du Maréchal Foch

Emplacement n°1 - Espaces verts et de loisirs

Les espaces concernés constituent une partie de la pointe de l'île Brise-Pain. Site naturel et exceptionnel des espaces du secteur des Îles et Bords de Marne, ils ont vocation à devenir des espaces verts et de loisirs publics.

Emplacement n°2 – Circulations, stationnements et espaces verts

Cet emplacement est situé dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour Henri Mondor. Il a été retenu dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts.

Emplacements n°3 – Aire de repos pour les Gens du Voyage

Un emplacement réservé est prévu le long de l'avenue du Maréchal Foch (RN6) en remplacement de l'ancienne aire d'accueil située au Sud du lac

Emplacement n°4

Recouvre le projet de requalification de la RN 6 qui prévoit l'insertion d'un site propre bus bidirectionnel le long de cet axe.

DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT**- 2 -****LISTE DES VOIES COMMUNALES FRAPPEES D'UNE SERVITUDE
D'ALIGNEMENT**

RUES	BENEFICIAIRE	APPROUVE LE	DIMENSION
Rue Chéret	Commune	04/04/72	15 m moyen
Rue de Joly	Commune	29/10/75	24 m
Av. Laferrière	Commune	30/11/76	- 15 m entre la RN 19 et la rue Chéret - 12,50 m entre la rue Chéret et le quai du Halage
Rue Gabriel Péri	Commune	16/02/83 22/06/93	10 et 11 m
Rue Juliette Savar	Commune	16/02/83 22/06/93	15 m moyen
Rue de Mesly	Commune	21/05/70	15 m