

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



*Villeneuve
Saint Georges*

Plan Local d'Urbanisme



Règlement



*Approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 1 Juillet 2004*

INTRODUCTION	4
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ADAPTATIONS MINEURES	5
PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	5
DROITS ACQUIS	5
IMPOSSIBILITÉ DE REALISATION DE STATIONNEMENT	5
PROTECTION ARCHITECTURALE	5
DEFINITIONS	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	9
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	10
III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	18
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	27
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	37
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	37
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	38
III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	48
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	48
II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
III – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	58
I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	58

II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	58
III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN	66
<hr/>	
I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	66
II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	67
III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	72
<hr/>	
I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	72
II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	73
III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	81
<hr/>	
I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	81
II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	81
III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	84
<hr/>	
I – NATURE DE L’OCCUPATION DU SOL	84
II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	85
III – POSSIBILITES MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL	89

Introduction

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLENEUVE SAINT GEORGES.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines**, **zones d'urbanisation nouvelle** et **zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - La **zone d'urbanisation future** (terrains insuffisamment équipés) est repérée sur les documents graphiques par le sigle "**AU**".

3 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés ou devant être protégés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

4 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

5 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 123-1 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

6- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R. 421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du code de l'urbanisme: des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

IMPOSSIBILITÉ DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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 visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-38-4 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines

Bâtiment annexe :

est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface hors oeuvre nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200)

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, ...

Espace Boisé Classé :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces Paysagers Remarquables :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages

d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Habitat collectif :

Il se distingue par la présence de structures communes intégrées à la construction telles qu'un parc de stationnement couvert avec un accès collectif ou des paliers communs d'entrée aux appartements.

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment.

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Marge de recul ou de retrait:

Distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

Murs de soutènement :

Murs réalisés pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),

- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

SHOB :

C'est la Surface Hors Oeuvre Brute qui correspond à l'addition de tous les niveaux de plancher mesurés au nu extérieur des murs.

SHON :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la surface hors oeuvre brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol. (ces déductions sont fixées par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au centre historique de Villeneuve-Saint-Georges. Le bâti y est dense et ancien, il se compose essentiellement d'immeubles datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles dont certains présentent des signes de vieillissement importants.

La rue de Paris, axe structurant de l'urbanisation de la ville, est une voie très commerçante, ses immeubles accueillent un à deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette zone est entièrement couverte par le périmètre de la ZPPAUP.

La zone est composée de deux secteurs :

- Le secteur UA1 qui couvre l'essentiel de la zone,
- Le secteur UA2 qui correspond aux périmètres de constructibilité limitée, en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, qui regroupent des terrains devant faire l'objet d'une opération d'ensemble au titre des dispositions de la ZPPAUP. Dans l'avenir, ces périmètres feront l'objet de projets et de propositions, l'instauration d'une constructibilité limitée se justifie par la nécessité de ne pas entraver la mise en place de ces futurs projets.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-1 UA1 : Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UA 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA 2.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent.

1-2 UA2 : Tous les modes d'occupation du sol sont interdits sauf ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 UA1 : Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que leur surface n'excède pas 300m² de SHON.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

2-2 UA2 : Sont soumises à conditions particulières :

En application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes sont admis dans la limite de 10% de SHOB existantes avec un minimum autorisé de 25 m².

2-3 La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

2-4 Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UA 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 UA1 : Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait en respectant les règles figurant sur le document graphique.

6-2 UA2 :

- 6-2-1 Règles générales : Les constructions, ou parties de constructions, s'implantent librement à l'alignement ou en retrait.

- 6-2-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle. Ces retraits ne doivent pas excéder 2 mètres.

En complément de la règle fixée au 6-2-1, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec l'implantation des constructions voisines.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 UA1

Les constructions s'implantent à l'intérieur des polygones d'implantation en respectant les règles imposées par le document graphique et les dispositions figurant au 7-3 lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

7-2 UA2

- 7-2-1 Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-2-3.

- 7-2-2 Au-delà de la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives à conditions que leur hauteur n'excède pas 6m à l'égout et 10m au faitage, et en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3

7-3 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

- La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-4 Règles particulières :

Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

7-5

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA1 : L'emprise maximale des constructions correspond à l'emprise des polygones d'implantation.

UA2 : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 UA1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout et 17 m au faîtage. La hauteur des constructions est également réglementée par les dispositions de la ZPPAUP qui vise particulièrement à garantir la bonne insertion volumétrique des constructions les unes par rapport aux autres.

10-3 UA2 :

La hauteur des constructions est fixée à la hauteur maximale des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

De plus, la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

11-2 Dispositions particulières

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Dans les zones d'aléas forts du PPRI les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote des PHEC¹.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

11-3 Espaces paysagers remarquables :

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement. Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places y compris les emplacements nécessaires pour les opérations de chargement et de manutention en application des autres règles et des possibilités techniques.

12-2 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

¹ Plus Hautes Eaux Connues

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone UB

Il s'agit du centre urbain plus récent, qui s'est constitué pour une grande part au XIX^{ème} siècle. La densité de construction y est importante et il regroupe la plupart des services administratifs de la commune (Hôtel de Ville, Bureau de Poste principal, Sécurité Sociale, Services fiscaux...). Cette zone est également très commerçante.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UB 2
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UB 2

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone et dont la surface n'excède pas 300 m² de SHON.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces à condition que leur surface n'excède pas 300 m² de SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UB 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales :

- En vis-à-vis de l'avenue Carnot les constructions s'implantent à l'alignement,
- Pour les autres rues, les constructions, ou parties de constructions, s'implantent librement à l'alignement ou en retrait.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle. Ces retraits ne doivent pas excéder 2 mètres.

6-2-2 En complément de la règle fixée au 6-1, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec l'implantation des constructions voisines.

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7-2 Au-delà de la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent soit sur les limites séparatives à conditions que leur hauteur n'excède pas 6m à l'égout et 10m au faîtage, soit en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7-3 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-4 Règles particulières :

- Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout n'excède pas 2,60 m et que leur hauteur, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60 m. Dans ce cas, les dispositions figurant au 7-1 et au 7-2 ne s'appliquent pas.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales : L'emprise au sol des constructions est modulée en fonction de la taille des terrains.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser le pourcentage suivant :

- 100% pour les premiers 200 m² de terrain
- 40% au-delà des premiers 200 m² de terrain

9-2 Règles particulières :

A l'intérieure de l'emprise maximale fixée au 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 40m².

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout et 17 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 13 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

- La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère, peut être dépassée pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout. Ce dépassement ne peut excéder 1mètre, soit une hauteur totale de 13 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Une partie de la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZPPAUP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

11-2 Dispositions particulières

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, bande de bruyères, canisses... - est interdite.

L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite (plaque en béton ou en plastique).

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite clôture.

Dans les zones d'aléas forts du PPRI les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC².

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-3

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement. Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places y compris les emplacements nécessaires pour les opérations de chargement et de manutention en application des autres règles et des possibilités techniques.

12-2 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

² Plus Hautes Eaux Connues

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone UC

Cette zone regroupe les ensembles d'habitat collectifs composés d'immeubles sous forme de barres ou de tours. Elle comprend également des équipements scolaires et administratifs (antenne administrative, bureau de poste), ainsi que des locaux commerciaux sous forme de petits centres commerciaux de proximité qu'il convient de revitaliser.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UC 2
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UC 2

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que leur surface n'excède pas 300 m² de SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UC 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales : Les constructions s'implantent :

- A l'alignement,
- En retrait,
- En partie à l'alignement et en partie en retrait.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre. Ces retraits ne doivent pas excéder 2 m.

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions s'implantent :

- Sur les limites séparatives,
- En retrait, dans ce cas elles doivent respecter les dispositions figurant au 7-2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-3 Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

7-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles applicables aux constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'égout et 20 m au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 16 m au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère peut être dépassée pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout. Ce dépassement ne peut excéder 1 m, soit une hauteur totale de 16 m.

10-4 Règles applicables aux constructions existantes :

Les dispositions figurant aux 10-2 et 10-3 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation et rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE UC 11 : : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZPPAUP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

11-2 Dispositions particulières

Les toitures

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

L'utilisation du bac acier, du bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre etc, est interdite.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.

L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite (plaque en béton ou en plastique).

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au-dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite clôture.

Dans les zones d'aléas forts du PPRI les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC³.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierres de taille ou briques, prévus pour être apparents, doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

³ Plus Hautes Eaux Connues

11-3 Espaces paysagers remarquables :

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :

Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,

Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévus.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 4 chambres,

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface.

12-5 Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5 – 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- Soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- Soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Aires de livraisons et de manutentions

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d’occupation du sol

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone UD

La zone UD est une zone à dominante d'habitations individuelles. Elle est occupée essentiellement par des maisons avec jardins, implantées sur des parcelles de taille variable. La plupart des constructions sont édifiées en retrait par rapport aux voies et bénéficient d'un traitement végétal en façade ce qui confère aux quartiers un caractère aéré et verdoyant.

La zone est composée de deux secteurs :

- Le secteur UD1 qui couvre l'essentiel de la zone et qui regroupe des constructions de taille et de styles très divers,
- Le secteur UD2 qui correspond à des opérations d'ensemble regroupant des maisons individuelles et/ou des petits collectifs présentant une unité architecturale.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UD 2.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UD 2.
- Dans les secteurs situés en zone de bruit B du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent est interdit.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone et dont la surface n'excède pas 100m² de SHON
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que leur surface n'excède pas 100m² SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.

b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent est limité à deux caravanes par terrain dans les secteurs non interdits à l'article UD1.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UD 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales : Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m.

6-2 Règles particulières:

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, sa surélévation ou son extension, dans le prolongement de l'existant est admise.

6-2-2 En complément de la règle de recul minimal de 5 m figurant au 6-1, l'implantation des constructions doit être prévue en harmonie avec la localisation des constructions voisines.

6-2-3 Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m fixé au 6-1 n'est imposé que sur la voie depuis laquelle se fait l'accès. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

6-2-4 Les constructions annexes à usage de garages peuvent s'implanter à l'intérieur de la marge de retrait imposée au 6-1 lorsque la configuration du terrain (en particulier la pente et/ou l'implantation des constructions existantes) le justifie.

6-3 Les dispositions figurant à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UD 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée par rapport à l'alignement, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

7-1-1 Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 13 m, les constructions s'implantent :

- Sur une des limites séparatives
- Ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3

7-1-2 Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieur à 13 m, les constructions s'implantent :

- Sur une ou deux limites séparatives
- Ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3

7-2 Au-delà de la bande des 20 m de profondeur comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7-3 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-4 Règles particulières :

- Les dispositions figurant au 7-2 et 7-3 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout n'excède pas 2,60 m et que leur hauteur, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60 m. Dans ce cas, les dispositions figurant au 7-1 et au 7-2 ne s'appliquent pas.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- La moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

- 8-3** Il n'est pas fixé de distance minimale entre :
- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
 - Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

9-2 Règles particulières :

- A l'intérieur de l'emprise maximale fixée au 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 40m².
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales : La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 10 m au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

- Les dispositions figurant aux 10-2 et 10-3 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y aie pas d'augmentation de la hauteur maximale.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.
- Pour les terrains situés en zone bleu et violet foncé du PPRI, la hauteur à l'égout des constructions est admise jusqu'à 3,20 m au-dessus de la cote de la crue cinquentennale.

ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

UD2 : Une partie de la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZPPAUP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

La zone correspond à des constructions réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble qui se caractérisent par une architecture, une volumétrie et des matériaux homogènes.

Nonobstant les dispositions ci-après, tout travaux effectué sur ces constructions devra veiller à conserver l'harmonie générale de l'ensemble.

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le

permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, bande de bruyères, canisses... - est interdite.

L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite (plaque en béton ou en plastique).

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite clôture.

Dans les zones d'aléas forts et très forts du PPRI, les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC⁴.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-2 Dispositions particulières

Les secteurs UD2 :

Ces secteurs correspondent à des ensembles d'habitations individuelles groupées ou de petits collectifs de faible hauteur réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Il convient de conserver à chacune de ces opérations sa composition urbaine et ses caractéristiques architecturales.

⁴ Plus Hautes Eaux Connues

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de meulière, en pierre de taille ou en briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

11-3 Espaces paysagers remarquables :

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :

Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,

Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres,
- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette,

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place de stationnement par construction.

12-5 Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5 – 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Aires de livraisons et de manutentions

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons.

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UD 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Dispositions générales :

Le COS est fixé à 0,40

14-2 Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'équipement collectif.
- En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

Dispositions applicables à la zone UE

Il s'agit d'une zone mixte en terme de formes et de fonctions urbaines. Elle accueille en effet des petits immeubles d'habitat collectif, des maisons individuelles, et des activités artisanales et de commerce.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UE 2

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- En vis-à-vis de la RN6, les constructions à usage d'habitation sont interdites, exceptés les travaux de rénovation et de réhabilitation, et les constructions à usage de logements de gardiens ou de fonction nécessaires au fonctionnement des autres constructions ou installations implantées sur les terrains.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UE 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait ou à l'alignement en harmonie avec l'implantation des constructions voisines.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle. Ces retraits ne doivent pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3.

7-2 Au-delà de la bande des 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent soit sur les limites séparatives à conditions que leur hauteur n'excède pas 6m à l'égout et 10m au faîtage, soit en retrait en respectant les dispositions figurant au 7-3

7-3 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-4 Dispositions particulières :

- Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout n'excède pas 2,60 m et que leur hauteur, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60 m. Dans ce cas, les dispositions figurant au 7-1 et au 7-2 ne s'appliquent pas.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

9-2 Règles particulières

- En vis-à-vis de la RN6, dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, il n'est pas fixé de règle, au-delà, la règle générale du 9-1 s'applique.
- A l'intérieur de l'emprise maximale fixée au 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 40m².
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

- La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère, peut être dépassée pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout. Ce dépassement ne peut excéder 1mètre, soit une hauteur totale de 10 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZPPAUP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.

L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite (plaque en béton ou en plastique).

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au dessus du sol naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite clôture.

Dans les zones d'aléas forts et très forts du PPRI, les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC⁵.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-2 Dispositions particulières

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :

Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,

Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

⁵ Plus Hautes Eaux Connues

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 4 chambres,

1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette,

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place de stationnement par construction.

12-5 Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5 – 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Aires de livraisons et de manutentions

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons.

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Règle générale

Le COS est fixé à 0,70.

14-2 Règles particulières

- Pour les terrains et parties de terrains ayant une façade en vis-à-vis de la RN6, il n'est pas fixé de COS dans une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement. Au-delà de la bande des 20 m, les dispositions générales du 14-1 s'appliquent. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de constructions à usage de logement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'équipement collectif
- Pour les terrains situés dans le périmètre de la ZAC Val Pompadour (secteur UE*), le COS est fixé à 0,80.
- En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est-à-dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés sur le terrain d'origine.

Dispositions applicables à la zone UF

Cette zone correspond aux zones d'activités dont la principale est celle de Triage.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UF 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage de logement sauf celles visées à l'article UF2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.

ARTICLE UF 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de logement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations et des activités.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

La zone est couverte par les zones violette, bleue, orange foncé et orange clair.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent

être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UF 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UF 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

6-2 Règles particulières :

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de réhabilitation, de rénovation et d'extension des activités existantes.

ARTICLE UF 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales

Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (article UF 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Largeur du terrain < à 15 m = implantation de limite à limite ou en retrait sur un côté
- Largeur de terrain comprise entre 15 et 30 m = implantation en retrait d'un côté
- Largeur de terrain > à 30 m = implantation en retrait des deux côtés.

Lorsqu'il existe, le retrait se fait selon les modalités du 7-3.

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

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe 7-4.

L'implantation des constructions peut se faire sur unes ou deux limites séparatives si la largeur au droit du bâtiment est inférieure à 30 m. Cette disposition ne s'applique pas lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone.

7-2 Au-delà de la bande des 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives, selon les modalités du 7-3.

7-3 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-4 Règles particulières

- Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m, pourront être implantés en limite séparative.

Les dispositions figurant au 7-2 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

7-5 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis à vis doit être au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 m si cette façade ne comporte pas d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail.
- La hauteur de la façade située en vis-à-vis d'une façade comportant des ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de 8 m.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UF 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie du terrain. Cette valeur pourra être dépassée en cas d'améliorations des constructions existantes.

ARTICLE UF 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

Pour les constructions à usage d'habitation, les hauteurs sont limitées à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

ARTICLE UF 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

11-2 Dispositions particulières

Les toitures

Dans le cas de toiture terrasse, l'acrotère devra être surélevé de manière à créer un garde corps plain. Il sera traité de manière harmonieuse, de façon à s'intégrer avec cohérence à la façade du bâtiment.

Les toitures en pente seront traitées en zinc, bac d'acier ou en tuiles. L'utilisation du bardeau bitumineux est interdite.

Les façades :

Une cohérence d'ensemble doit être assurée dans le choix des matériaux utilisés. Les façades devront de préférence associer le bardage métallique, les éléments vitrés non réfléchissants et les éléments de maçonnerie enduite.

Divers

Les dispositifs qui seraient de nature à dégager des rejets de fumée ou de vapeur d'eau, susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles dans le paysage, sont interdits.

Clôtures

Dans les zones d'aléas forts et très forts du PPRI, les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC⁶.

ARTICLE UF 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :

Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,

Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

⁶ Plus Hautes Eaux Connues

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres,
- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette,

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place de stationnement par pour 200 m² de SHON.

12-5 Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5 – 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 m
- Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Aires de livraisons et de manutentions

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons.

ARTICLE UF 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

Les espaces non bâtis situés en bordure de voie devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de zone.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UF 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone UN

Il s'agit d'une zone qui regroupe des équipements scolaires, sportifs et de santé ainsi que le Fort. Ces équipements ont une emprise foncière importante.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UN 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UN 2
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôt.

ARTICLE UN 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des autres constructions ou installations implantées sur le terrain.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visée ci-dessus sont admises et non soumises à conditions.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

Les conditions d'occupation du sol et les constructions doivent en outre respecter le règlement du PPRI.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UN 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UN 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux

issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

- 1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.
- 3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UN 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UN 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies.

ARTICLE UN 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes :

- En retrait si la limite séparative correspond à la limite avec une autre zone,
- En limite ou en retrait dans les autres cas.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

7-3 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 4 m.

8-2 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation, des constructions existantes

8-3 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UN 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UN 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UN 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de la ZPPAUP. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre de la ZPPAUP, les travaux sur les constructions existantes ou les

constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du dossier de PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions situées en dehors de la ZPPAUP.

Dans les zones d'aléas forts du PPRI les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC⁷.

ARTICLE UN 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Règles générales

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-2 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :
Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,
Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-3 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

⁷ Plus Hautes Eaux Connues

ARTICLE UN 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UN 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone UP

Cette zone correspond au secteur de projet situé sur les terrains communaux du Plateau.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UP .2
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'entrepôt liées à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans la zone et dont la surface n'excède pas 100m² de SHON
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que leur surface n'excède pas 100m² SHON.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visées ci-dessus sont admises et non soumises à condition.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UP 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UP 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouillage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UP 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règles générales : Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 m.

6-2 Règles particulières:

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m fixé au 6-1 n'est imposé que sur la voie depuis laquelle se fait l'accès. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

6-3 Les dispositions figurant à l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UP 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions s'implantent en retrait ou en limite selon les modalités du 7-2.

7-2 Modalités de calcul du retrait :

Lorsque la façade (ou partie de façade) ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, avec un minimum de 8 mètres.

La même règle s'applique dans le cas de création d'ouvertures sur une construction existante créant des vues directes.

La définition des ouvertures créant des vues directes est mentionnée dans les dispositions générales.

7-3 Les dispositions figurant au 7-2 et 7-3 ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

7-4 Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

8-1 Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,

- La moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

8-2 Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et les constructions annexes (garage, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UP 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

9-2 Règles particulières :

- A l'intérieure de l'emprise maximale fixée au 9-1, l'emprise totale des constructions annexes de toute nature (garages, abris de jardins...) ne peut excéder 40m².
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Règles générales : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout et 17 m au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur maximale est fixée à 12 m au point le plus haut de l'acrotère.

10-3 Règles particulières :

- Les dispositions figurant au 10-2 ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au 10-2 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur maximale.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

ARTICLE UP 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Dispositions générales:

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les toitures

Pour les toitures en pente, les matériaux suivants doivent être utilisés : tuiles, ardoise, zinc. L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardin.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Tout autre matériau présentant un aspect différent est interdit en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.) et les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc.

Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de bardages métalliques, ou PVC, du bardeau bitumineux, de plaque de fibrociment est interdite.

Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Éléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Volets roulants :

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Commerces :

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Sur les rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre d'1,5 m de haut maximum avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.
L'utilisation de lice en PVC et de bardage de toute nature est interdite (plaque en béton ou en plastique).
La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'ange, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,5 m au dessus du sol naturel. Les murs de maçonneries devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite clôture.

Les antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-2 Dispositions particulières

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de meulière, en pierre de taille ou en briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

Les bâtiments annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...). L'utilisation du bardage bois est admise pour les abris de jardins.

ARTICLE UP 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Logements individuels : Il est imposé au minimum 2 places dont une place couverte par logement.

Logements collectifs : Le projet doit respecter les règles ci-dessous :

Une place par logement pour les logements de une et deux pièces,

Une place et demie par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et des locaux pour le rangement des voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

12-3 Pour les établissements commerciaux et d'atelier :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Hôtels et restaurants :

1 place de stationnement pour 4 chambres,

1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette,

Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4 Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place de stationnement par construction.

12-5 Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4 – 5 – 6 - 7) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension ne dépassant pas 25 m² de SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

12-10 Aires de livraisons et de manutentions

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons.

ARTICLE UP 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE UP 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone AU

C'est une zone à vocation future d'activités qui s'étend sur les terrains de la Pologne situés sur le Plateau.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation d'activité et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une décision du Conseil Municipal qui sera prise ultérieurement, après concertation préalable : modification ou révision du PLU.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la SHOB existante à la date d'application du présent règlement, avec un minimum autorisé de 25 m² de SHON.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces occupations sont admises à conditions qu'elles ne remettent pas en cause le futur aménagement d'ensemble de la zone.

La zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 m.

ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 m.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 10 m au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur est fixée à 6 m au point le plus haut de l'acrotère.

ARTICLE AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

ARTICLE AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sans objet

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Dispositions applicables à la zone N

La zone N couvre tous les espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels et bâtis qui la composent.

Elle se compose de plusieurs secteurs pour tenir compte des caractéristiques des différents espaces :

- Le secteur N1 correspond aux terrains agricoles et aux terrains privés du Coteau.
- Le secteur N2 est celui du Bois Colbert et des grands parcs urbains, à l'exception du parc de Beauregard.
- Le secteur N3 concerne les Parcs de Beauregard et de la Chevrette.
- Le secteur N4 couvre les jardins familiaux.
- Le secteur N5 correspond aux berges de la Seine et de l'Yerres. Une étude sera menée en partenariat avec le Port Autonome de Paris afin de permettre une exploitation du domaine public fluvial en corrélation avec les missions du Port Autonome.

I – Nature de l'occupation du sol

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature non admises à l'article 2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières :

Secteur N1 :

- Les constructions liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient indispensables à l'exploitation des terrains de la zone N1.
- Sur les terrains de l'emplacement réservé pour la déviation de la RN6, à titre précaire et révocable, peut être autorisée la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Secteur N2 :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la vocation de la zone
- Les constructions à usage de logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations présentes sur le terrain.

Secteur N3 :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- Les installations hôtelières
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage de logements

A condition qu'il s'agisse de l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes.

Secteur N4 :

- Les constructions à usage exclusif d'abris de jardins nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Secteur N5 :

- Les espaces verts, les bases de loisirs, les aires de jeux et de sports.
- Les constructions de taille limitée indispensables à la fréquentation des installations visées ci-dessus

- Les constructions et installations liées aux activités de pêche sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les extensions pour la réalisation de salle de bain ou de toilettes s'ils n'existent pas, dans une limite de 8 m².
- Les installations nécessaires à la réalisation du Pôle Intermodal aux abords de la gare RER de Villeneuve-Saint-Georges.

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et non visée ci-dessus sont admises et non soumises à conditions.

Une partie de la zone est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Le plan de délimitation est annexé au dossier PLU. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et utilisations du sol doivent respecter les dispositions de l'article 147-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 28 juillet 2000. Le document figure en annexe du PLU.

II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau et assainissement :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

Les rejets générés par les activités devront répondre aux prescriptions réglementaires spécifiques à l'activité développée. Des prescriptions complémentaires seront données en fonction de la spécificité éventuelle de chaque projet.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur du type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places devront subir un traitement de débouage-déshuilage avant le rejet dans le réseau public pluvial, il en sera de même pour les eaux issues des voiries nouvelles. Les eaux issues des parkings couverts ou souterrains de plus de 5 places subiront également un traitement de débouage-déshuilage avant leur rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

1/ Lorsque cela est possible, les eaux pluviales « non polluées » issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées (toitures, terrasses, allées de garages) doivent être infiltrées ou stockées sur place et l'excédent éventuel rejeté au caniveau ou au fossé de la voie publique.

2/ En cas d'impossibilité d'infiltrer tout ou partie des eaux pluviales issues des surfaces susmentionnées, la totalité des eaux pluviales doit être rejetée au caniveau ou au fossé de la voie publique.

3/ En cas d'impossibilité d'infiltrer, de stocker ou de rejeter au caniveau, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans une canalisation publique après autorisation des services concernés.

Dans tous les cas de rejets d'eaux pluviales au domaine public, il devra être mis en place un dispositif de limitation du débit rejeté afin de compenser l'imperméabilisation des surfaces.

Le dispositif considéré devra permettre de ne pas dépasser le débit tel qu'il est défini dans la zone correspondante du document de zonage des eaux pluviales établi au titre de la « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 (art. 35) lorsque ce dernier entrera en vigueur.

Les réseaux seront construits conformément aux règles de l'art et aux dispositions particulières en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation donnée à la suite d'une demande spécifique du propriétaire de l'immeuble intéressé.

Le constructeur pourra, en l'absence d'une canalisation publique, sous réserve de l'accord de la Collectivité compétente, épurer et évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur. Ces installations seront conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement eaux usées lorsque celui-ci sera mis en place.

Un immeuble existant riverain d'un réseau d'assainissement peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par les textes en vigueur. Cette exonération pourra être accordée aux vues d'un dossier technique soumis à la Collectivité compétente.

Les rejets directs des eaux usées ou des eaux de ruissellement urbaines « polluée » issues des parkings imperméabilisés de plus de 5 places, en puits absorbant ou puits filtrants, sont interdits.

4-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE N 5 – LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m.

6-2 Règle particulière

Les dispositions figurant au 6-1 ne s'imposent pas en cas de travaux d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m.

7-2 Règle particulière

Les dispositions figurant au 7-1 ne s'imposent pas en cas de travaux d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale du terrain. Toutefois, dans le secteur N4, un minimum de 6 m² d'emprise par terrain est admis.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures compris (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation etc.) à l'exception des cheminées.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 Secteur N4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 m

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

11-2 Règles particulières :

Espaces Paysagers Remarquables

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Clôtures

En zone N5, les clôtures devront être composées d'un grillage à larges mailles sur l'ensemble de leur surface.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Il n'est pas fixé d'obligation de réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement. Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places en application des autres règles et des possibilités techniques.

12-2 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m

Longueur : 5 m

Un dégagement de 5 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 100 m² de terrain non bâti.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 30 % minimum de leur superficie.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

III – Possibilités maximum d'occupation du sol

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.