



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Créteil

Dossier de modification simplifiée du PLU

Constitution du dossier

Rapport de présentation de la modification

Règlement

- **Dispositions générales**
- **Zone UE**

Secteur de plan masse n° 10a

Plan des Zones d'Aménagement Concerté

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
VILLE DE CRETEIL
Rapport de présentation de la modification
simplifiée**

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Créteil.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 27 avril 2017 au 26 mai 2017.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le conseil territorial lors de sa séance du 29 mars 2017 le président en présentera le bilan devant le conseil de territoire qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

Préambule

1 Le PLU de Créteil

- 1.1 Les procédures d'évolution du PLU
- 1.2 Le choix de la procédure
- 1.3 Le déroulement de la procédure

2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

- 2.1 Le secteur de plan masse Petit Pré sablières
- 2.2 Les corrections et mise à jour du document en vigueur

Préambule

Depuis le 1^{er} janvier 2016, date de création de la Métropole du Grand Paris, l'élaboration et l'évolution des PLU relèvent de la compétence de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir pour ses seize communes membres.

A ce titre la ville de Créteil a saisi Grand Paris Sud Est Avenir afin qu'une procédure de modification simplifiée soit engagée.

Par délibération en date du 29 mars 2017 le conseil de territoire a approuvé les modalités de mise à disposition du dossier.

1 Le PLU de Créteil

1.1 Les procédures d'évolution du PLU

Le plan local d'urbanisme de Créteil a été approuvé par délibération du conseil municipal du 4 octobre 2004.

Le 27 juin 2005, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un nouveau débat au Conseil Municipal, en vue de l'élaboration et de l'adoption de la première révision du PLU qui sera approuvée en conseil municipal le 26 mars 2007.

Une seconde révision a été approuvée le 8 décembre 2013 qui a eu notamment pour objet l'actualisation des orientations générales du PADD.

Le PLU a également été modifié par délibérations du conseil municipal du 4 février 2008, 2 février 2009, 6 décembre 2010, 26 mars 2012, 8 décembre 2013 (modification simplifiée), 8 décembre 2014 et 29 juin 2015 (modification simplifiée).

Une mise à jour a été effectuée par arrêté du maire du 26 mars 2008.

Une procédure de modification simplifiée relative au projet d'aménagement du secteur Est Duvauchelle est en cours.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

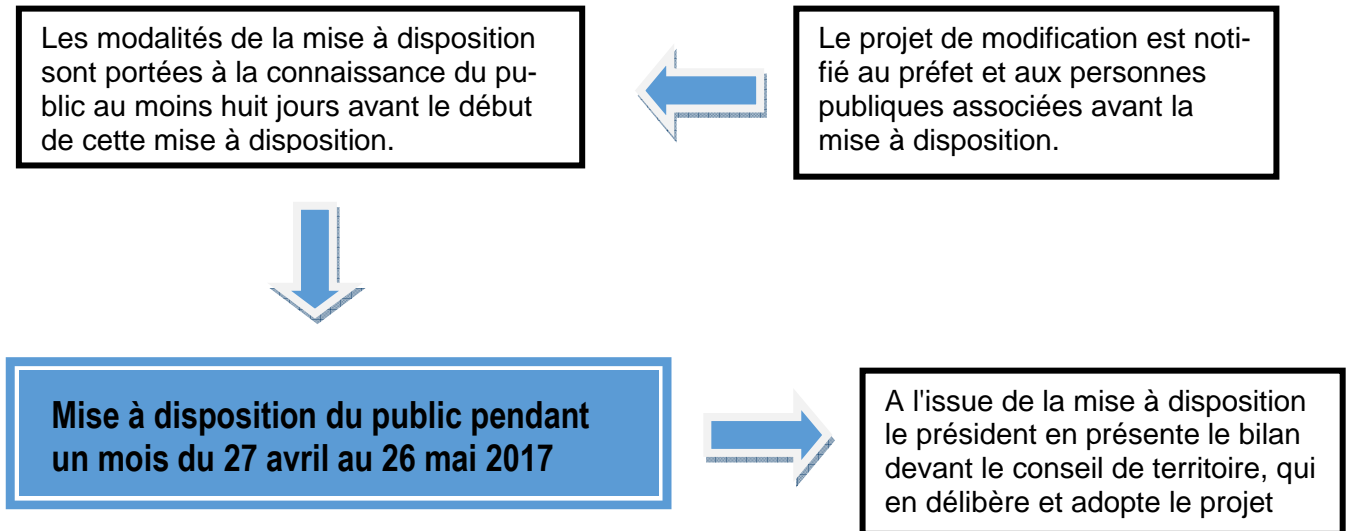
- La rectification d'une erreur matérielle
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



2 L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du PLU

2.1 Le secteur de plan masse Petit Pré sablières

L'évolution de la programmation du projet de rénovation urbaine du quartier Petit Pré Sablières

La Fédération des Églises Adventistes du septième jour du Nord de France est propriétaire du bien immobilier utilisé principalement comme lieu de culte situé 8 et 10 rue Demenitroux, dans le périmètre de la ZAC du projet de rénovation urbaine du quartier « Petit Pré Sablières » portée par Valophis Habitat.

Elle a fait connaître le vote de son conseil d'administration autorisant la mise en vente de son bien.

Valophis Habitat a fait connaître son intérêt pour s'en porter acquéreur. En effet, l'acquisition et l'aménagement de cette propriété permettraient d'achever la recomposition urbaine de ce quartier en cours de rénovation et de proposer une offre supplémentaire en logements en accession (et/ou accession sociale) à la propriété.

Valophis Habitat a engagé les études nécessaires afin de déterminer les capacités constructives en logements pouvant être dégagées sur cette emprise, ainsi que sur les trois lots des programmes de logements en accession restant à réaliser.

Le rendu de ces études fait apparaître un scénario capacitaire à hauteur d'environ 4000m² de surface de plancher supplémentaires qui pourraient être répartis pour environ :

- 2100m² représentant 31 logements sur l'îlot de l'actuelle église,
- 800m² représentant 12 logements sur l'îlot identifié B2
- 800m² représentant 12 logements sur l'îlot identifié C2
- 300m² représentant 4 logements sur l'îlot identifié D2

Le plan masse d'aménagement du quartier Petit Pré Sablières



Moe Image3572612723-1.jpg	Mqe Image3572612723-1.jpg	Dept du Val de Marne Commune de Créteil ZAC Petit-Pré Sablières	17/03/2017	ech : 1/1000 (A3)	N ⊙
------------------------------	------------------------------	--	------------	----------------------	--------

Les évolutions réglementaires induites par la nouvelle programmation

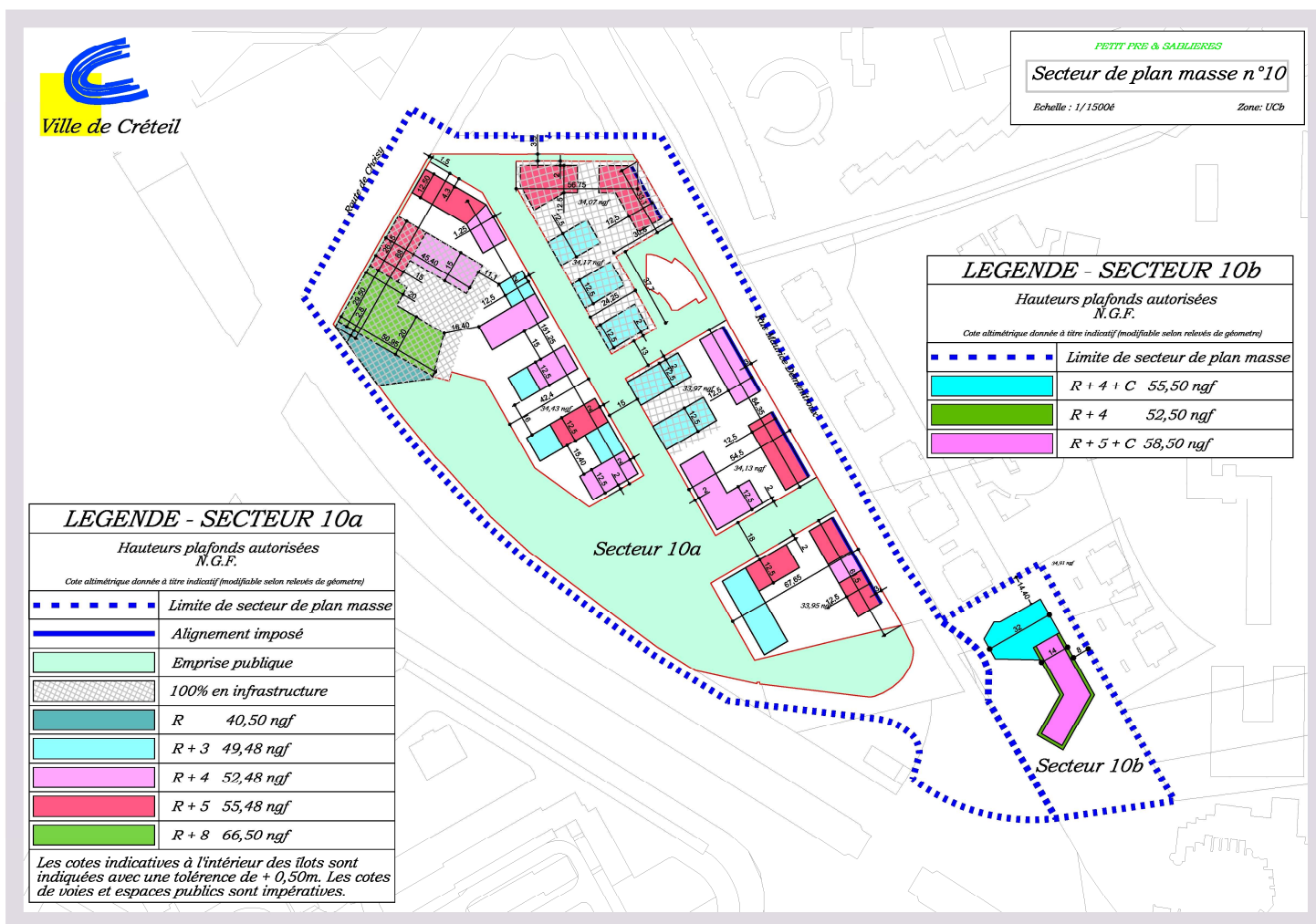
Le projet de rénovation urbaine du quartier Petit Pré Sablières, ainsi que la ZAC qui lui est dédiée, sont en totalité classés en zone UCb au document d'urbanisme en vigueur.

Ce classement reste inchangé.

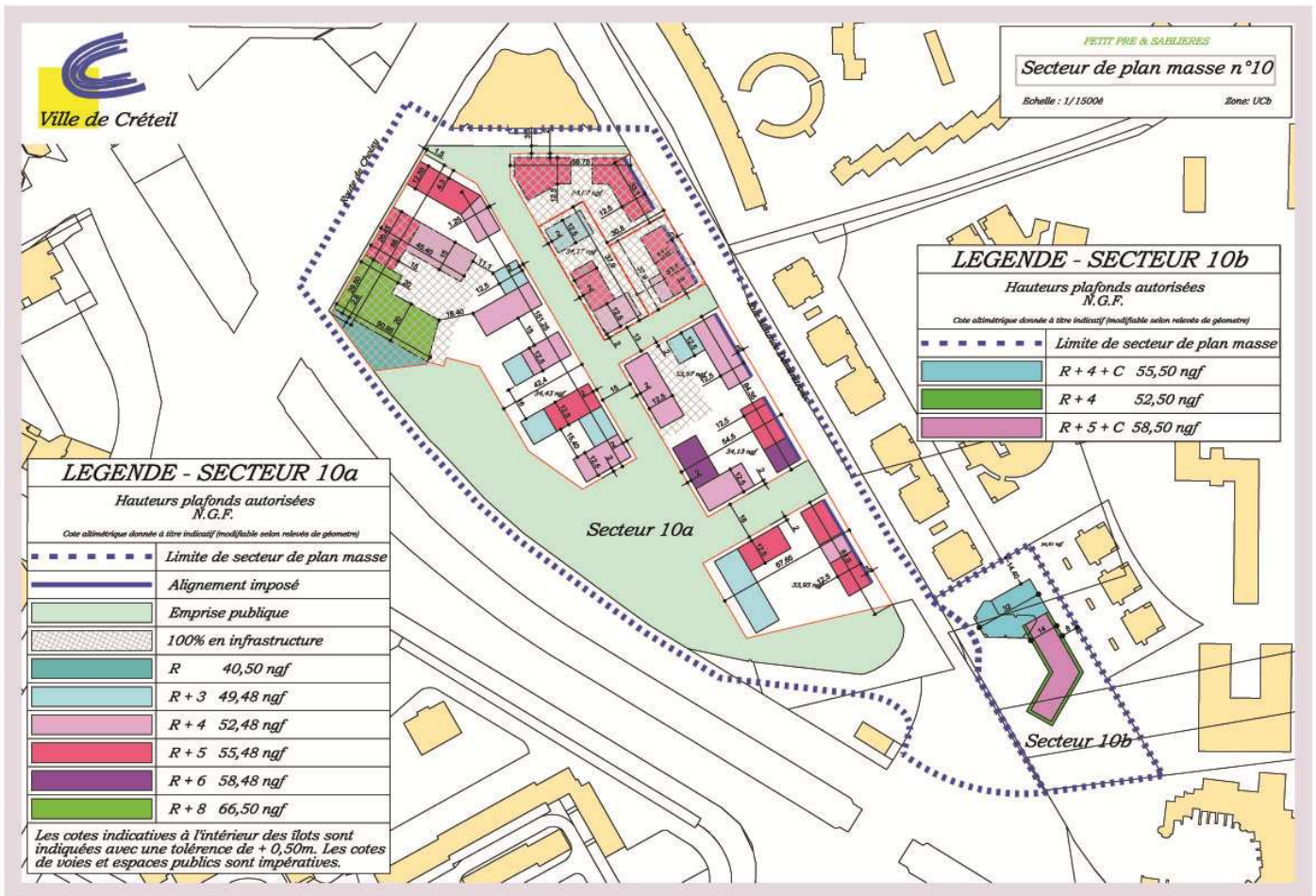
La recomposition du plan masse d'aménagement qui en résulte a pour conséquence de devoir modifier les dispositions réglementaires spécifiques qui s'y appliquent, lesquelles sont traduites dans un secteur de plan masse (SPM n° 10a).

Les évolutions réglementaires attendues concernent la possibilité d'édifier un bâtiment R+5 sur le lot « Eglise », la modification du nombre de niveaux de construction autorisé sur les lots restant à réaliser soit entre un et trois niveaux supplémentaires répartis sur l'ensemble des bâtiments de chaque lot ainsi que la modification d'une partie des emprises constructibles.

Le secteur de plan masse en vigueur



Le secteur de plan masse projeté



2.2 Les corrections et mises à jour du document en vigueur

● Les dispositions générales :

- **Ajustement de la définition de « vue directe »** au regard de la hauteur des ouvertures non créatrices de vues des lors que l'allège basse en rez-de-chaussée est supérieure à 2,60 m du plancher, la hauteur minimale de 1,90 m pour les niveaux supérieurs restant inchangée.
- **Ajout de la définition du secteur de plan de masse :** Le secteur de plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, des règles particulières en matière de retrait, de prospect, d'emprise au sol et de hauteur, applicables aux constructions et se traduisant par une représentation graphique volumétrique cotée en trois dimensions.

● Le règlement Zone UE

- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Rectification d'une erreur matérielle relative au renvoi à l'article 5 (caractéristique des terrains) supprimé par les dispositions issues de la loi ALUR et non corrigée lors de la précédente modification simplifiée du 29 juin 2015.

L'article UE 2 est ainsi modifié :

- La construction de plusieurs immeubles sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article ~~UE 5~~ **UE 11**.

- Article 9 : Emprise au sol

Ajout de dispositions différentes relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) afin de permettre l'implantation ou l'extension de ce type de construction ou installation dans cette zone.

L'article UE 9 est ainsi complété :

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

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

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour :

- les constructions ou installations techniques annexes conçues pour les services urbains (*voirie, assainissement, traitement des déchets...*)
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

● Le plan de repérage des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

Mise à jour du plan de repérage des ZAC au regard des évolutions intervenues les concernant (suppression, modification, création).

- ZAC de l'Ormetteau, ZAC du Port, ZAC les Coteaux du sud, ZAC Créteil Parc supprimées par délibérations du conseil municipal du 11 décembre 2006.
- ZAC Multi sites du centre ancien, modifiée par délibération du conseil municipal du 29 juin 2015.
- ZAC de la Pointe du lac modifiée par délibération du conseil municipal du 27 juin 2016.

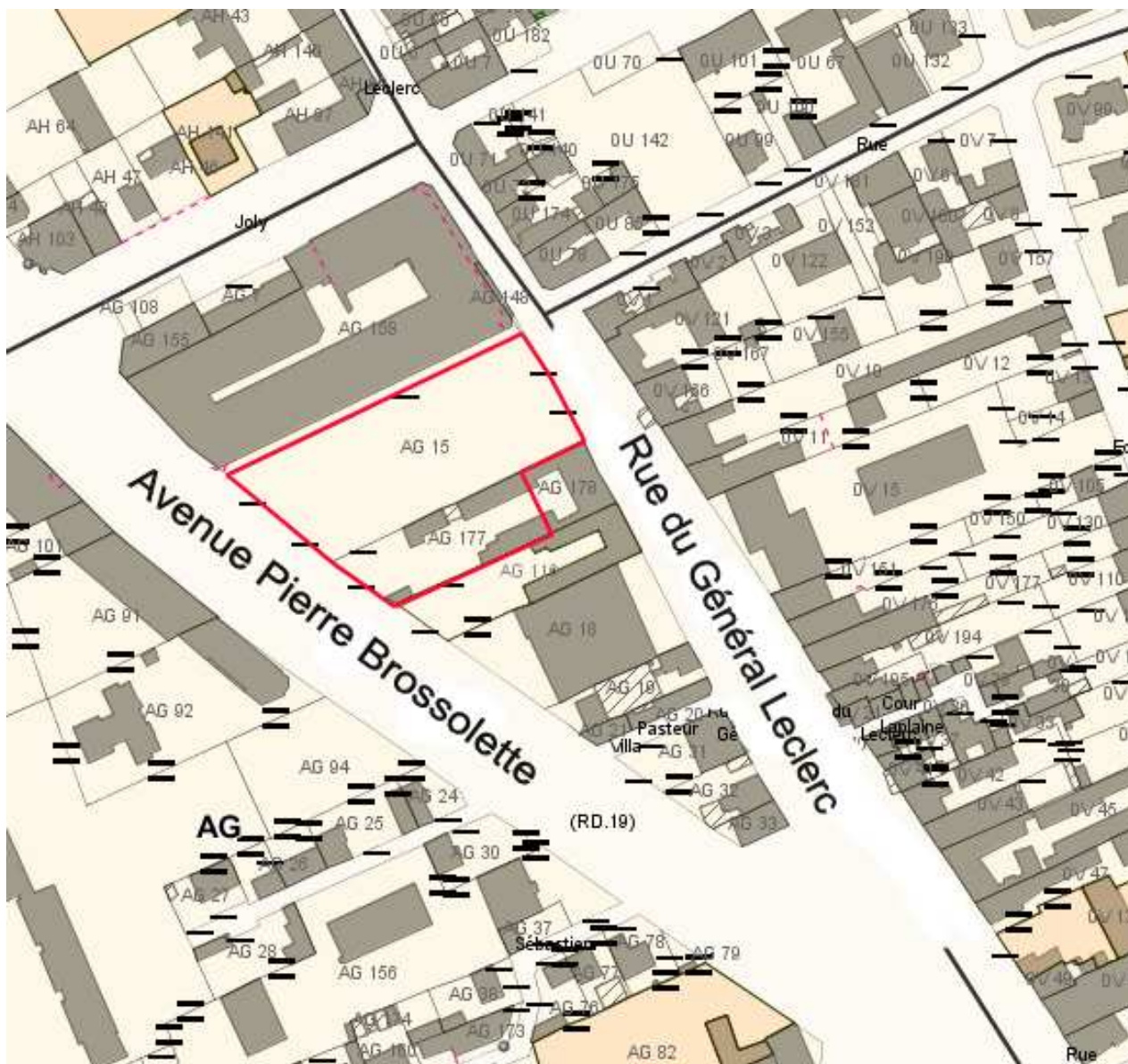
● Les périmètres fixés par les conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) :

Mise à jour au regard des nouveaux périmètres fixés.

- Périmètre « Brossolette-Leclerc » fixé par convention du 12 juin 2015
- Périmètre global « Duvauchelle » fixé par délibération du conseil municipal du 29 juin 2015

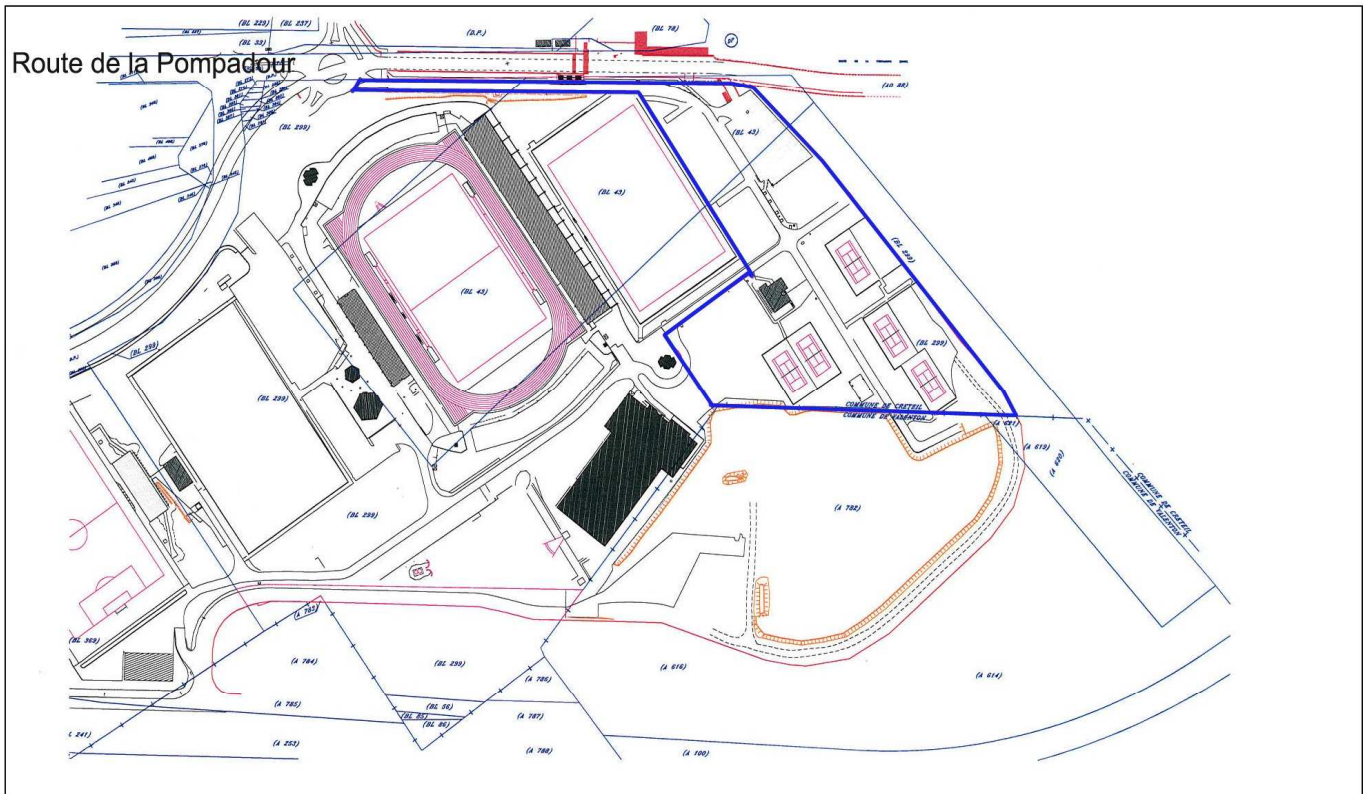
PROJET URBAIN PARTENARIAL « BROSSOLETTE-LECLERC »

Périmètre de PUP



PROJET URBAIN PARTENARIAL « DUVAUCHELLE »

Périmètre de PUP



PLAN LOCAL D'URBANISME



P.L.U.

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

REGLEMENT MODIFIE

- DISPOSITIONS GENERALES
- Zone UE

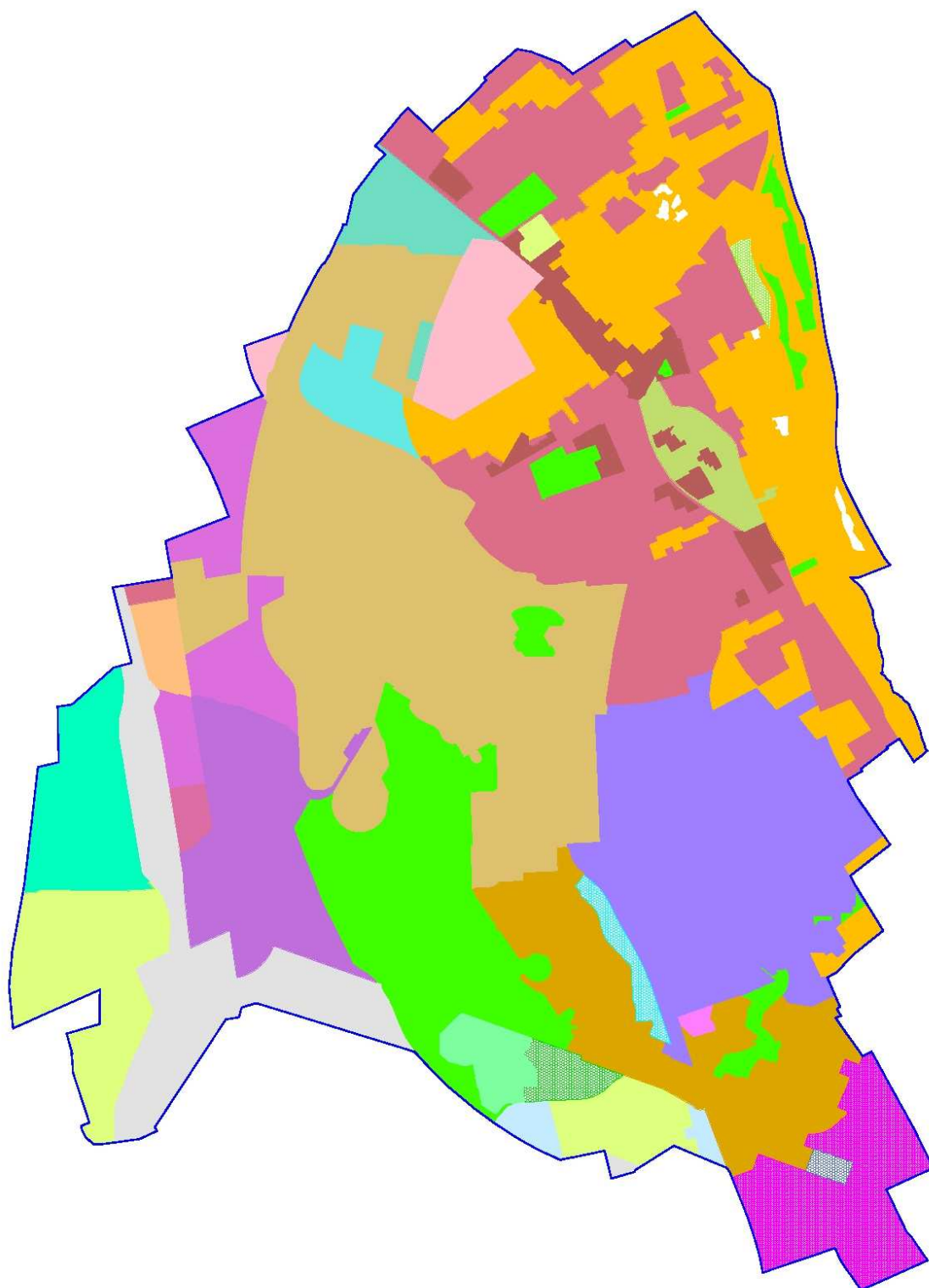
Plan Local d'Urbanisme de Créteil:

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°20 04.7/2.015 du 04/10/2004,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°2007 .2-2.003 du 26/03/2007,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°20 08-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2 009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D20 10.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2 012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D20 13.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D201 3.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2 014-9-2.043 du 08/12/2014 et n°D2015-4-2-021
du 29/06/2015

AVRIL 2017



DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il s'applique au territoire de la commune.

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION

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

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

ARTICLE 7 : RAPPELS

PERMIS DE DEMOLIR – EDIFICATION DE CLOTURES

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

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

RAVALEMENT

Conformément à la Délibération n°2014.5-2.010 du Conseil Municipal du 2 juin 2014 et à l'article R 421-17-e du code de l'urbanisme, afin d'assurer une gestion harmonieuse de l'environnement urbain et un contrôle optimal du cadre bâti sur le plan qualitatif, les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable. A cet effet, les règles y afférent sont définies aux articles 11 des règlements de zone du PLU.

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention du Risque Inondation qui constitue le premier plan de prévention des risques naturels prévisibles du Val de Marne s'applique sur le territoire communal selon un zonage. Il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2000 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007.

Il vaut servitude d'utilité publique et subordonne les autorisations de construire ou de réalisation de travaux sur les terrains inondables au respect de dispositions particulières. Les règles y afférent sont définies en annexe 3 du PLU.

ARTICLE 8 : DEFINITIONS

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

DEFINITIONS

Abri de jardin ou abri bois

Annexes

Amélioration des constructions existantes

Coefficient d'emprise au sol

Combles

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Front bâti

Jour de souffrance

Hauteurs - conditions de mesure

Marge de reculement

Oriel

Pignon

Place de stationnement

Propriété u unité foncière

Prospect

Retrait

Rez-de-chaussée

Secteur de plan de masse

Surface de plancher

Sous-sol

Vue directe

ABRI DE JARDIN ou ABRI BOIS

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

ANNEXES

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

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

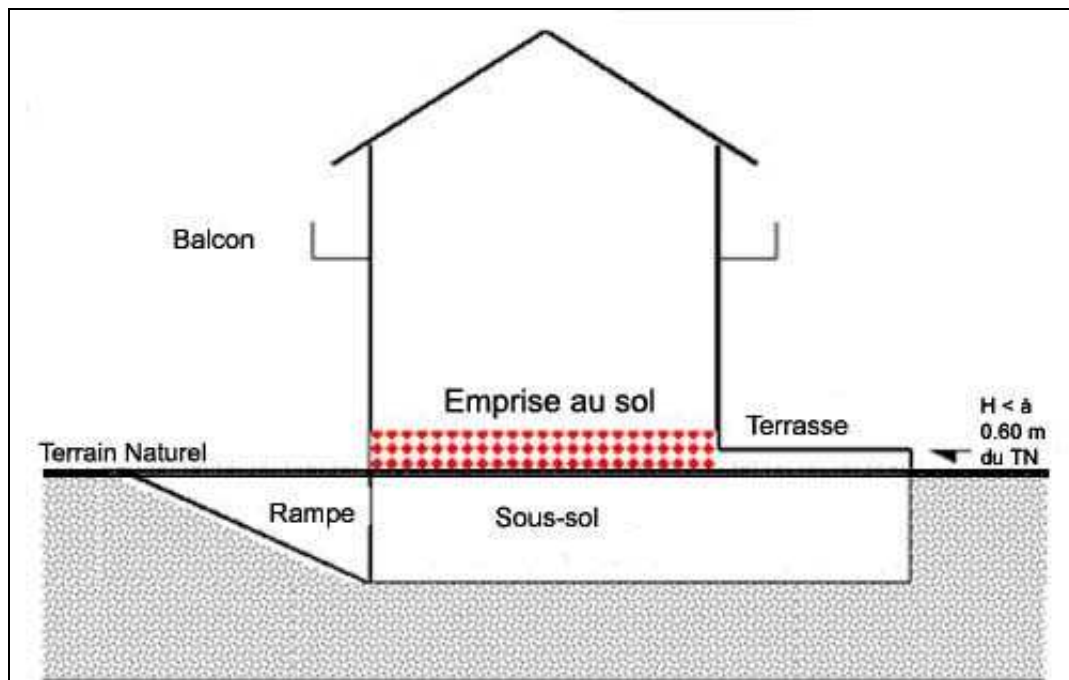
Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des agrandissements de constructions existant depuis plus de cinq ans d'une surface de plancher ou d'emprise au sol maximales de 40 m² sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions,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

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au dessus du terrain naturel avant travaux.

L'emprise au sol 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 mètre par rapport au sol, piscines, etc.)



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

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

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

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

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

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

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

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, universitaires, et les foyers ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux (*transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...*) et aux services urbains (*voirie, assainissement, traitement des déchets, ...*)
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

COMBLES

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

FRONT BÂTI

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

JOUR DE SOUFFRANCE

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus petite dimension n'excède pas 40 cm et dont la hauteur de l'allège au dessus d'un plancher est supérieure à 2,60 m pour le niveau rez-de-chaussée et 1,90 m pour les niveaux supérieurs.

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

HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

Hauteur de "façade"

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

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

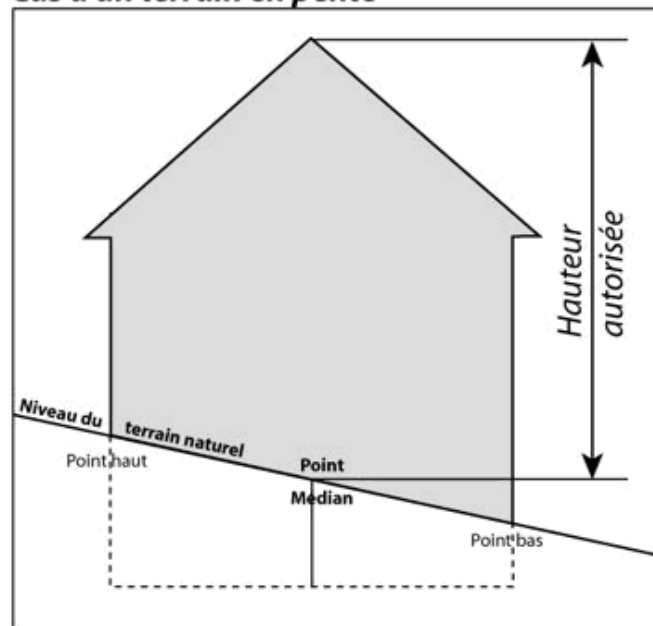
Dans le cas de façade à plan incliné avec un angle égal ou supérieur à 65 degrés (combles à la Mansart par exemple), la hauteur sera prise entre le sol naturel et la ligne de bris (arête supérieure du brisis).

Hauteur "plafond"

La hauteur de plafond se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

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

Cas d'un terrain en pente



MARGE DE RECULEMENT

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

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

MUR PIGNON

Façade latérale de dimension inférieure aux façades principales.

ORIEL

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

PLACE DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être fonctionnelles.

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

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

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

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et une pente inférieure ou égale à 5 %.

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

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

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

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

PROSPECT

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

RETRAIT

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

REZ DE CHAUSSEE

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

SECTEUR DE PLAN DE MASSE :

Le secteur de plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, des règles particulières en matière de retrait, de prospect, d'emprise au sol et de hauteur applicables aux constructions, se traduisant par une représentation graphique volumétrique cotée en trois dimensions.

SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

SOUS SOL

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

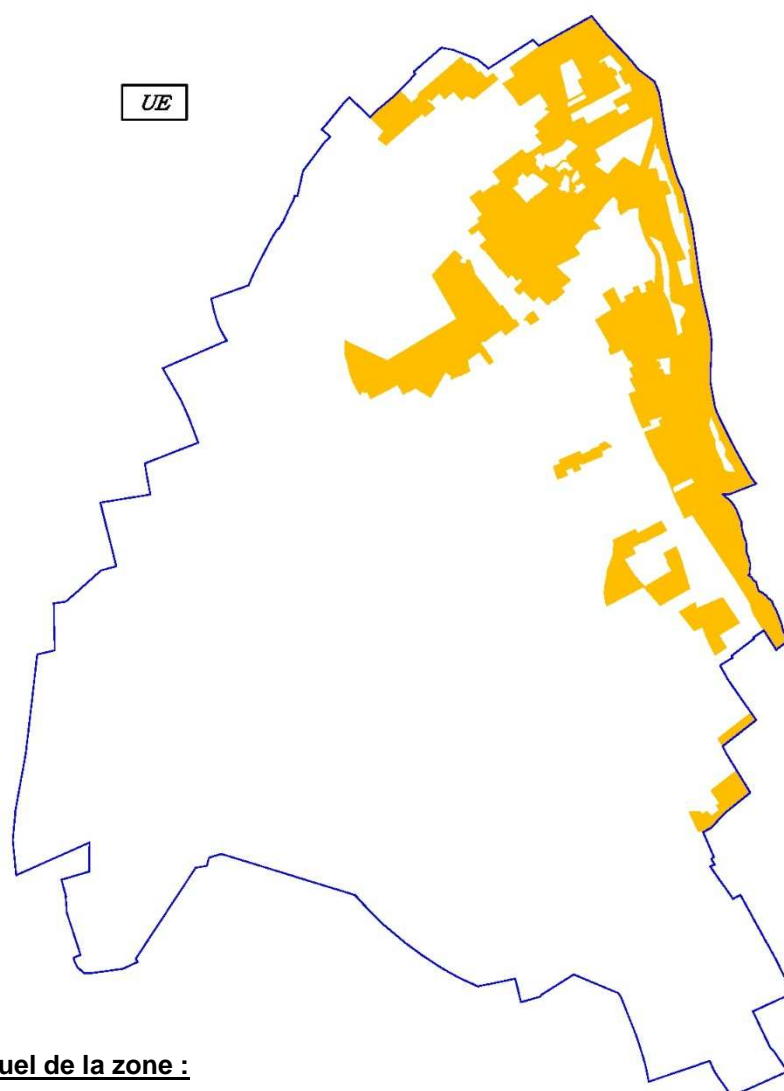
VUE DIRECTE

On appelle "vue directe" au droit d'une baie, la distance mesurée au droit de cette baie et sa rencontre avec toute construction différente ou la limite de propriété voisine.

Par ailleurs, ne constituent pas des vues, les ouvertures dont la hauteur de l'allège au-dessus du plancher du rez-de-chaussée est supérieure à 2,60 m et à 1,90 m pour l'étage.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone traditionnellement vouée à l'habitat individuel : de parcellaire moyen, de faible densité, sans activités autres que les commerces de détail. Une partie de cette zone se situe dans le périmètre du site inscrit du Bras du Chapitre et de ses abords.

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

UEa Il s'agit d'un secteur de la zone UE correspondant au lotissement du Noyer Habru intégrant des règles spécifiques destinées à préserver l'unité d'ensemble de ce quartier

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

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

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

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

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

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

- Toute implantation et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.
- L'aménagement des installations existantes interdites aux termes de l'article 1, dans la mesure où cela n'aggrave pas les nuisances.
- La construction de plusieurs immeubles sur un même îlot de propriété dans les conditions fixées à l'article **UE 11**.

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

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

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

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

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

1) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

3) Accès à l'intérieur d'une propriété

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

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

4) Desserte des places de stationnement.

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

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

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

2. Autres emprises publiques :

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

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

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

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

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

1) - RÈGLES GÉNÉRALES :

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

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

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

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

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

Dans le secteur UEa, les constructions devront s'accoler aux constructions existantes mitoyennes sans excéder une largeur de 12 m.

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

3) Retrait :

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

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

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

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

II) RÈGLES PARTICULIÈRES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

Dans le secteur de plan de masse n°6 les constructions pourront être édifiées dans les emprises constructibles maximales définies au plan. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL.

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

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

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour :

- les constructions ou installations techniques annexes conçues pour les services urbains (*voirie, assainissement, traitement des déchets...*)
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR, DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

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

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6 m x 8 m minimum, hors CINAS-PIC, et la plus grande dimension de la construction ne pourra excéder 14 mètres linéaires, sauf en cas d'amélioration des constructions existantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les constructions situées dans le périmètre de servitude du site inscrit devront prévoir majoritairement des toitures à pentes.

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

Dans le secteur UEa et dans un souci d'harmonie, les constructions nouvelles et les extensions ou surélévations devront respecter les conditions suivantes :

- Respecter l'aspect initial des toitures et des façades dans l'emprise des constructions existantes ou préexistantes : pentes et nombre de pans de toitures, saillies de rive à pente réduite, lucarne rampante, matériaux, teinte, ouverture, porches, tuiles mécanique rouge, sous-bassement.
- Dans le cas de percement et ouvertures nouvelles, il conviendra de conserver les dimensions, l'alignement, et le traitement des ouvertures des constructions existantes en façade ou en toiture et leur principe d'occultation (volet) lorsqu'il existe.

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

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

• Habitat :

- 1 place de stationnement par logement ≤ 80 m² de surface de plancher
- 1,5 places de stationnement par logement ≤ 100 m² de surface de plancher
- 1,80 places de stationnement par logement au-delà

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

• Bureaux :

En application des dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France, les normes maximales de places de stationnements pour les programmes de nouvelles constructions à usage de bureaux sont définies de la manière suivante selon la proximité du réseau de transport collectif structurant :

- 1 place pour 90 m² de SP dans le rayon de 500 m d'une Gare (RER / Metro), au-delà 1 place pour 70 m² de SP.

• Industrie / Entrepôt : emprise de stationnement correspondant à 10 % de la SP créée.**• Commerce / Artisanat :**

- SP < 200 m² : 1 place pour 100 m² de SP ou 1 place pour 80 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2.
- 200 m² < SP < 5000 m² : 1 place pour 80 m² de SP ou 1 place pour 60 m² de surface de vente, sans être inférieur à 4 (condition la plus contraignante des deux).
-
- Pour les locaux à usage de commerces et artisanat d'une SP existante inférieure à 200 m², aucune place de stationnement nouvelle ne sera exigée pour le réaménagement des locaux, sans changement d'affectation, ni création de SP, ni de surface de vente supplémentaire, sauf si la nouvelle destination est susceptible de porter atteinte à la commodité du voisinage, à cet égard.
- Salles de spectacle
 - SP < 200 m² : 1 place de stationnement pour 5 sièges.
 - SP > 200 m² : 1 place pour 20 sièges.
- Restaurant : 1 place pour 5 couverts.
- Hôtel : 1 place pour 3 chambres.

• Services Publics ou d'intérêt collectif :

- Locaux d'enseignement supérieur universitaire et professionnel : 1 place pour 70 m² de SP créée ou réaménagée.
- Résidence Etudiants, travailleurs : 1 place pour 5 chambres.
- **Autres** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, des possibilités de desserte par les transports en commun et des possibilités de stationnements publics liés au quartier avoisinant.

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

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

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

L'accès des parkings et des garages réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront présenter, à la sortie sur le domaine public, un palier d'au moins 3,50 m de longueur et d'une pente inférieure ou égale à 5 %.

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abris-vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces, industrie, équipements publics et établissements d'enseignement devront obligatoirement prévoir des locaux ou abris vélos couverts intégrés au bâtiment ou constitués par une entité indépendante.

Les emplacements prévus devront être équipés et présenter les dimensions minimales suivantes :

- **Habitat collectif** : 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- **Bureaux** : 1,5 m² pour 100 m² de SP.
- **Activités / Commerces (de plus de 500 m² de SP)** : 2 places pour 100 m² de surface commerciale.
- **Industrie et Equipements publics** : 1 place pour 10 employés et 1 place au minimum destinée aux visiteurs
- **Etablissements d'enseignement** :
 - Primaire : 1 place par tranche de 10 élèves,
 - Secondaire : 1 place par tranche de 5 élèves,
 - Universitaire et autres : 1 place par tranche de 5 élèves,

Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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