

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification simplifiée

Extraits du Règlement

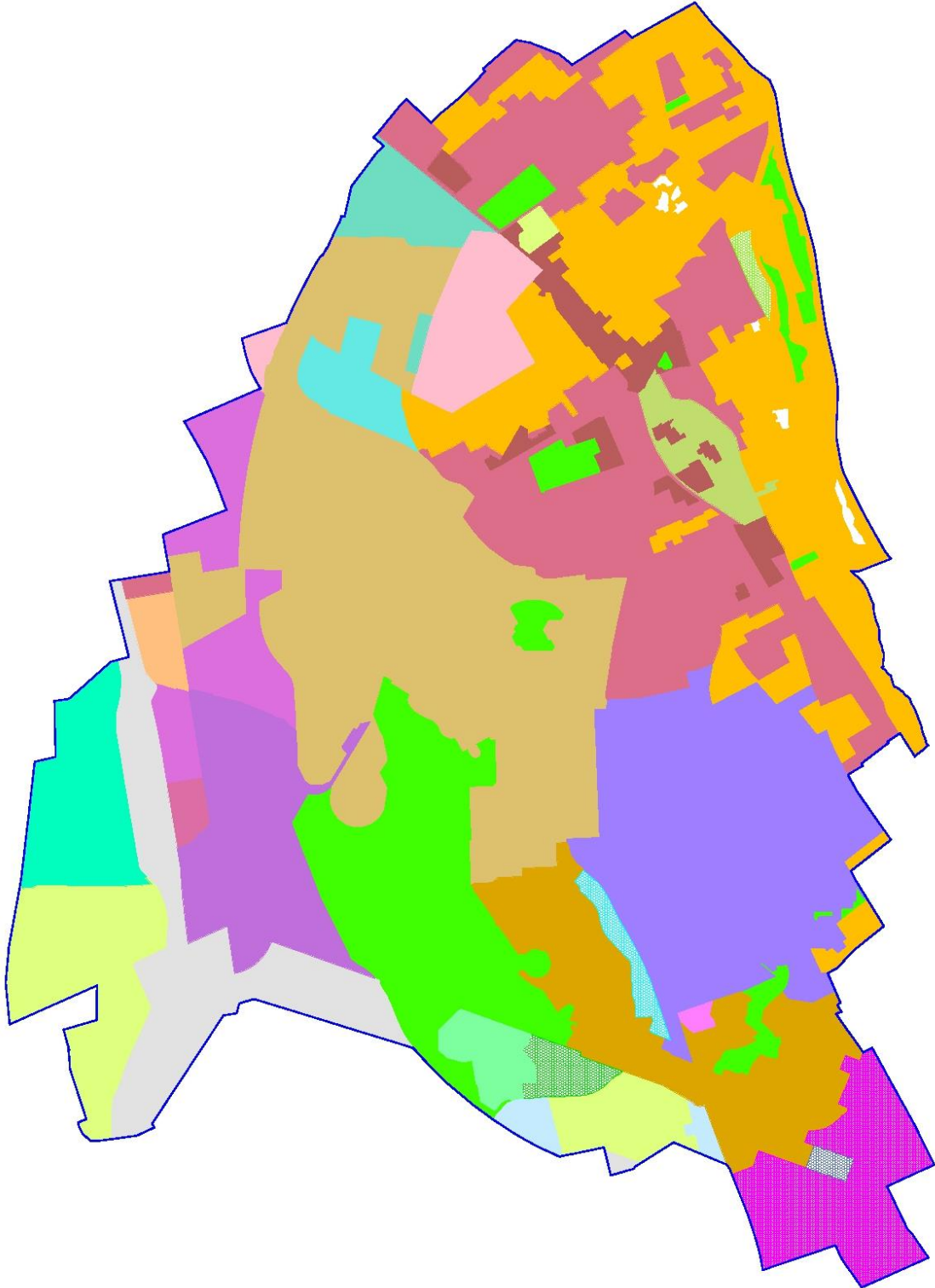
- Dispositions Générales
- Zone UB
- Zone UC
- Zone UD
- Zone UE
- Zone UG
- Zone UK
- Emplacements réservés

Plan Local d'Urbanisme de Créteil :

approuvé par délibération du Conseil Municipal n°2004.7/2.015 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° 2008-1-2.002 du 04/02/2008,
mis à jour par arrêté du Maire n° 1295 du 26/03/2008,
modifié par délibération du Conseil Municipal n° D2009.1-2.001 du 02/02/2009,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2010.6-2.043 du 06/12/2010,
modifié par délibérations du Conseil Municipal n°D2012.2-2.002, n°D2012.2-2.003 du 26/03/2012,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.023 du 08/12/2013,
révisé par délibération du Conseil Municipal n°D2013.5-2.024 du 08/12/2013,
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2014-9-2.043 du 08/12/2014
modifié par délibération du Conseil Municipal n°D2015-4-2-021 du 29/06/2015
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2017.4/061-1 du 21/06/2017
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2017.4/061-2 du 21/06/2017
modifié par délibération du Conseil Territorial n° CT2018.5/098-2 du 26/09/2018



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il s'applique au territoire de la commune.

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : EMBLEMENTS 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° 1) 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 démolit 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.

PORTER A CONNAISSANCE RELATIF A L'ETUDE DES RISQUES D'AFFAISSEMENT ET D'EFFONDREMENT DE TERRAIN LIES A LA PRESENCE D'ANCIENNES CARRIERES

La commune de Créteil est exposée aux risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières.

Elle fait partie des 22 communes du Val-de-Marne pour lesquelles l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 2001/2822 du 1er août 2001.

Dans l'attente du futur plan de prévention des risques le préfet du Val-de-Marne, par transmission du 18 décembre 2017, a porté à connaissance l'étude et la carte des aléas correspondantes.

Les dispositions qui fixent, selon les zones concernées, des principes de constructibilité ou d'inconstructibilité et prévoient des dispositions particulières en matière d'assainissement, sont à même d'être prises en considération dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les règles y afférent sont définies en annexe 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

Auvent

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 ou 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.

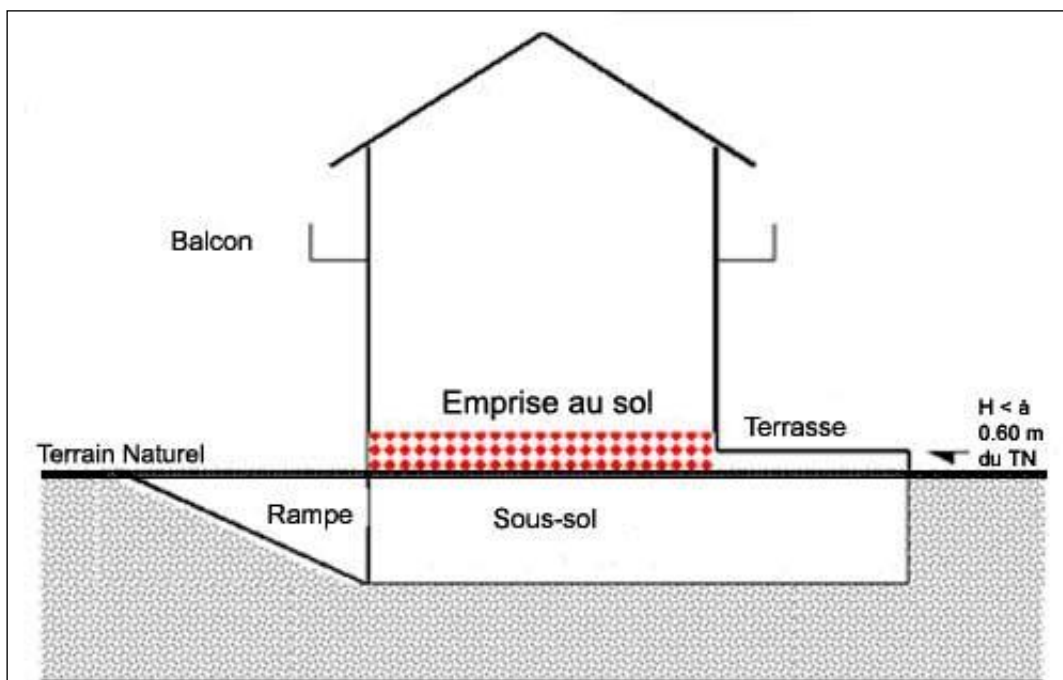
AUVENT

Petit toit en saillie non clos aménagé en façade d'une construction pour la protéger des variations climatiques telles que la pluie ou la neige.

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, **ainsi que pour les auvents (inférieurs à 10m²)**, 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 BATI

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

JOUR DE SOUFFRANCE

Constitue un jour de souffrance toute ouverture dans une façade ou une toiture dont la plus petite dimension n'excède pas 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.

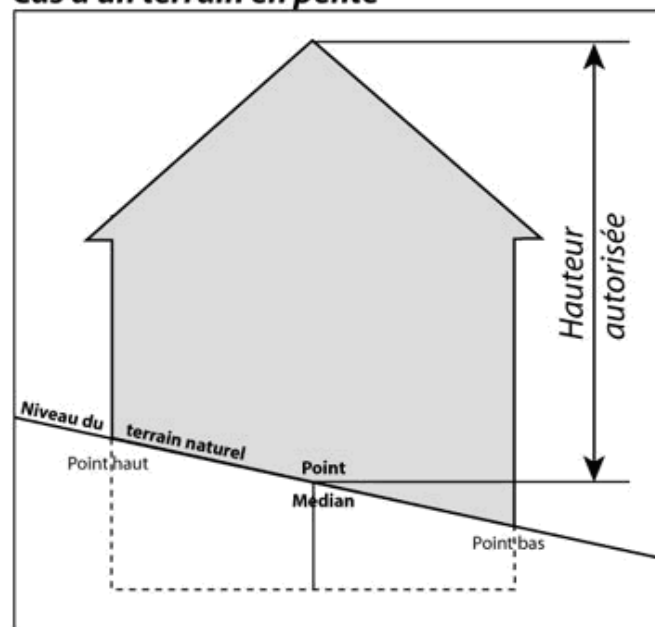
Dans le cas de façade à plan incliné avec un angle égal ou supérieur à 65 degrés (combles à la Mansart par exemple), la hauteur sera prise entre le sol naturel et la ligne de bris (arête supérieure du brisis).

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

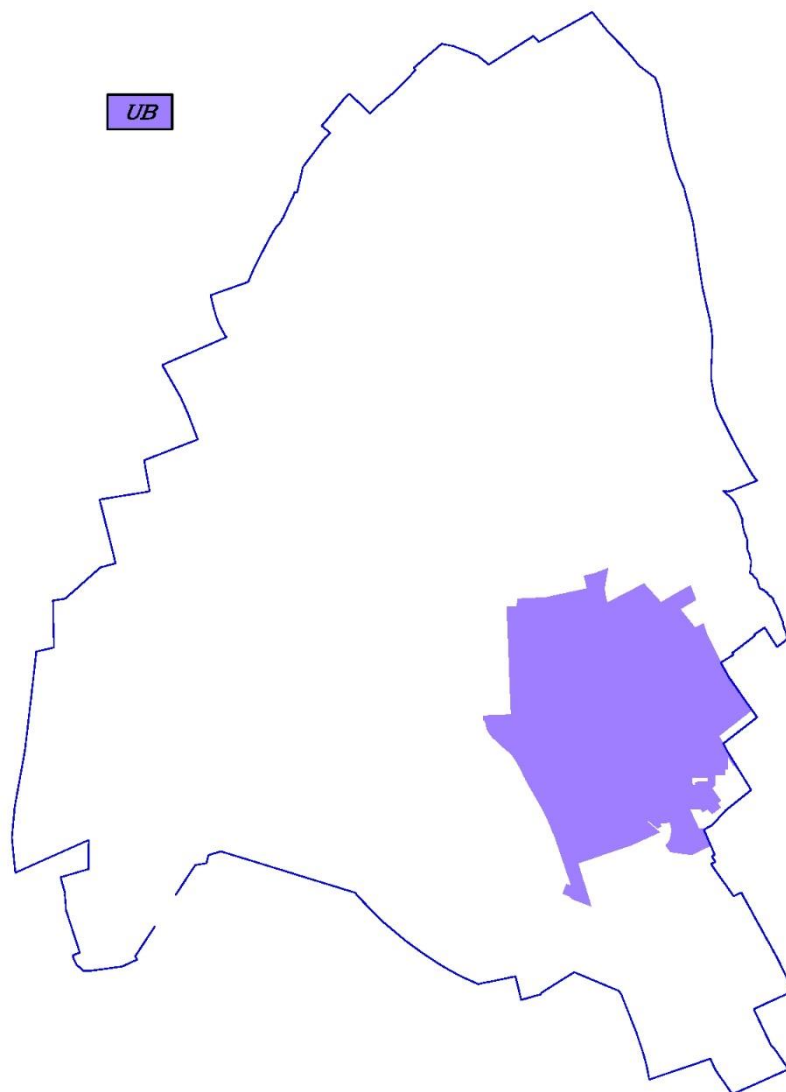
On appelle "vue directe" au droit d'une baie, la distance mesurée au droit de cette baie et sa rencontre avec toute construction différente ou la limite de propriété voisine.

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 II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U B

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

Des dispositions particulières sont énoncées au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation correspondant au projet de rénovation urbaine du haut Mont-Mesly



Caractère actuel de la zone :

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

UB MONT-MESLY

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**ARTICLE UB 1: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.**

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

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

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

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

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

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

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

1°) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

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

4°) **Desserte des places de stationnement.**

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

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UB 5 : NEANT

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

1. Voies publiques ou privées :

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

- être implantée 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).

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.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit, pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur les parcelles avoisinantes aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes 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, ou pour les constructions techniques annexes nécessaires à l'exercice de l'activité,
- soit pour permettre les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans les conditions fixées aux articles UB 9 et UB 10 du règlement.

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,
- pour les constructions techniques annexes nécessaires à l'exercice de l'activité,
- pour l'amélioration des constructions existantes,
- pour les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans les conditions fixées aux articles UB 9 et UB 10 du règlement.

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

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

1°) - REGLES GENERALES :

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

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m et inférieure à 16 m, une marge latérale est obligatoire.

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 16 m, et pour les terrains issus de divisions de moins de 10 ans, deux marges latérales sont obligatoires.

Dans un souci d'harmonie, les constructions 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 14 mètres.

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

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

3) Retrait :

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

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

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

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

II°) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes 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,
- soit pour permettre les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans les conditions fixées aux articles UB 9 et UB 10 du règlement.

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

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

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

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

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

Pour les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation en secteur de densité identifié au plan de l'OAP, l'emprise au sol sera limitée à 80 %.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UB 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

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

HAUTEUR		
FACADE	PLAFOND	NIVEAUX
18m	21m	R+4+Combles ou R+5

Pour les constructions situées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur identifié, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+7 maximum.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

- **Industries et entrepôts :** emprise de stationnement correspondant à 25 % de la SP créée.

- **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.

- **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 stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abris vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces, 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'emplacements sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

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

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

Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible.

Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.

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

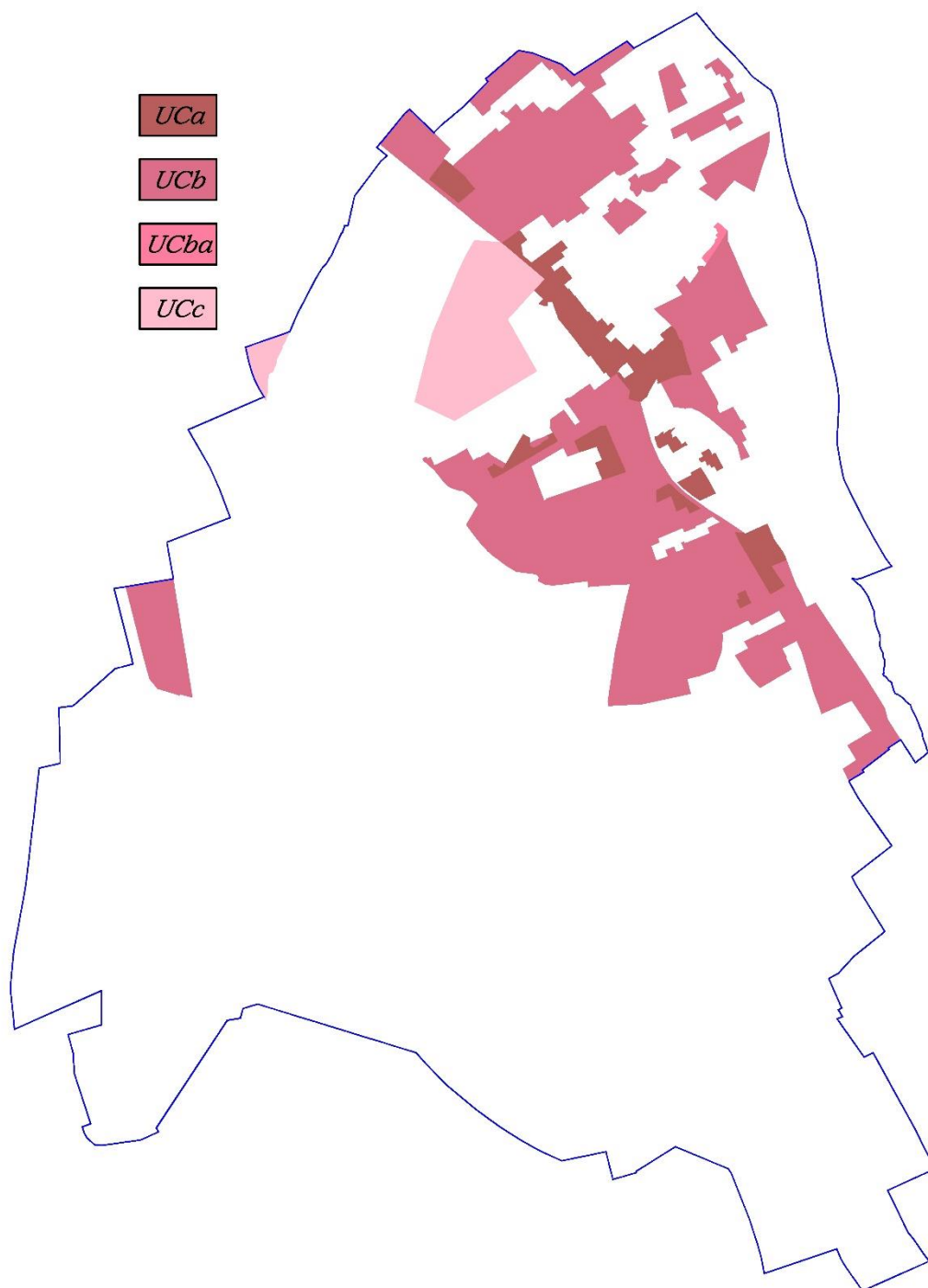
Les dalles de couverture de parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U C

Dans le P.L.U.de Créteil, la zone UC comprend trois secteurs.

UC_a UC_b, UC_{ba} et UC_c.



Caractère actuel de la zone :**Secteur UC_a**

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

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

- **Secteur de plan masse n° 7 Bordières / Tassigny**
- **Secteur de plan masse n° 8 Brossolette / Leclerc**
- **Secteur de plan masse n° 13 Monfray**
- **Secteur de plan masse n° 15 Mesly / Dupeyroux**
- **Secteur de plan masse n° 16 Moreau - d'Estienne d'Orves**

Secteur UC_b

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

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

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

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

Secteur UC_{ba}

Il s'agit d'un sous secteur de la zone UC_b intégrant des règles spécifiques relatives aux constructions susvisées

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

- **Secteur de plan masse n° 9 Bobillot / Leclerc**
- **Secteur de plan masse n° 14 Rue de Paris**
- **Secteur de plan masse n° 18 Verdun**

Secteur UC_c

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

SECTION 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

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

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

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

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

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

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

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

1°) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

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

4°) **Desserte des places de stationnement.**

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

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques ou privées :

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

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

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

Pour les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10a, 10b, 12, 13, 14, 15,16 et 18 les constructions pourront être édifiées suivant les implantations maximum définies au plan de masse les concernant.

2 Autres emprises publiques :

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

Pour les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10a, 10b, 12, 13, 14 15, 16 et 18 les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant.

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

Recul :

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

Saillies :

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions techniques annexes nécessaires à l'exercice de l'activité et pour l'amélioration des constructions existantes.

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

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

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

I°) - REGLES GENERALES :

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

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

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

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

Les constructions constituant un front bâti le long des axes routiers RD 19 et RD 86 ne pourront excéder un linéaire de 15 mètres de profondeur ainsi que les retours en retrait ou non de l'alignement.

Les pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourront excéder un linéaire total de 14 m.

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

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

3) Retrait :

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

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

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

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

II°) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

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

Pour les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10a, 10b, 12, 13, 14 15, 16 et 18 les constructions devront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m

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

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

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

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

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

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

Dans les secteurs de plan masse n° 10a, 10b, 12, 13, 14 15, 16 et 18 les constructions pourront être édifiées suivant les implantations définies au plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux bâtiments sur une même propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 m.

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

L'emprise au sol en infrastructure est limitée à 80 %. Dans les secteurs de plan de masse n°8 et 14 ce coefficient pourra être porté à 100%.

Dans le secteur de plan masse n°10a, et 13 ce coefficient pourra être porté à 100% selon les indications définies au plan de masse.

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

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

Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, 10a, 10b, 12,13, 14 15, 16 et 18 les constructions nouvelles s'inscriront dans les emprises constructibles maximales indiquées aux plans de masse les concernant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.

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

ZONE	SECTEUR	TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR FACADE	HAUTEUR "PLAFOND"
			Mètres	Mètres
UC	Uca + UCb	1/ <i>Cas général</i>	7 m	10 m ou R + 1 + combles
		2/ Terrain > ou = 2400 m ²	12 m	15 m ou R+ 3 + combles
	UCba	1/ <i>Cas général</i> 2/ <i>Front bâti sur RD 186 et sur RD 19</i>	7 m 9	10 m ou R + 1 + combles 12 m ou R+ 2 + combles
	UCc	Néant	Néant	Néant

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

Dans les secteurs de plan masse 7, 8, 9, 10a, 10b, 12, 13, 14 15,16 et 18 les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombres de niveaux maximaux indiqués aux plans de masse les concernant.

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

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

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR, 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 publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres et une conception architecturale et volumétrique en harmonie avec les constructions adjacentes.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6 m x 8 m minimum, hors CINASPIC.

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

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

Dans les secteurs UCa et UCba, les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame.....) sur un minimum de 20 % de leur surface.

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

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

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

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

Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, 12, 13, 16, les constructions à usage principal d'habitation devront, pour 60% minimum de leur couverture, être traitées avec toiture avec

pan(s) incliné(s) de 15° minimum à 45° maximum. Dans le secteur de plan masse n°10a et 10b cette règle ne concernera que les constructions en façade sur la rue Maurice Déménitroux et pour 70 % minimum de leur couverture.

Dans le secteur de plan masse n°10a, 10b, 13, 14, 15, et 18 les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1.5 mètre le niveau du terrain aménagé. Des dispositions différentes pourront être autorisées en cas de contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle ou au plan de prévention du risque inondation en vigueur.

Dans les secteurs de plan masse n°10a, 10b, 12, 13, 14 15, 16, et 18 les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grés cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

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

rapport à l'acrotère.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

- **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 stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abris-vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces, 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 UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain. Ce pourcentage pourra être réduit pour être compatible avec les dispositions de l'article UC 9.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture de parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.
- Dans les secteurs de plan masse n°7, 8, 9, 10a, 10b, 12, 13, 14, 15,16, et 18 les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.
- .- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U D

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



Caractère actuel de la zone :

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

UD CENTRE VILLE ANCIENNE.

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

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

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

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

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

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

Pour les terrains bâtis, il est précisé que l'accès susvisé peut s'effectuer soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie existante desservant le terrain pouvant ne pas répondre à l'une des caractéristiques susmentionnée.

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 nouvelles 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 accès et voies de desserte existants, sont les suivantes :

1°) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

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

4°) **Desserte des places de stationnement.**

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

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

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

1. Voies publiques ou privées :

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

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes 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 ou pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exercice de l'activité.

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

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

2. Autres emprises publiques :

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

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

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

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

1°) - REGLES GENERALES :

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

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

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

déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ou en retrait inférieur à 2,50 m ne pourra excéder un linéaire total de 14 mètres.

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

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

3) Retrait

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

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

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

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

II°) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour des raisons d'harmonie pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin aux fins de création d'un front bâti, ou pour s'accoler aux constructions voisines,
- soit pour permettre l'amélioration des constructions existantes 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,

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

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

Si aucune des façades concernées ne comporte des baies, cette distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de façade du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 2,50 m

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.

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

SURFACE TERRAIN	CONSTRUCTION NEUVE	AMELIORATION
< 300 m ²	/	0,45
≥ 300 m ² < 400 m ²	0,45	0,50
≥ 400 m ²	0,30	0,45

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

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

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

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

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

Sous réserve du respect des autres règles, et notamment de celles des articles 6, 7 et 8, les

hauteurs maximales de façades et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous.

ZONE	HAUTEUR			
	FACADE	NIVEAU	PLAFOND	
UD	7 m	R + 1 + Combles	10 m	IMMEUBLES ≤ 170 M ²
	10 m	R + 2 + Combles	14 m	AUTRES CONSTRUCTIONS

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit en cas de reconstitution du gabarit existant avant travaux.

ARTICLE UD 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 publique un linéaire de façade minimal de 8 mètres.

Les constructions nouvelles devront présenter une dimension minimale de 6 m x 8 m minimum, hors CINASPIC.

Cependant, les constructions existantes sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques dimensionnelles pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de reconstruction (uniquement dans les emprises et le gabarit existant), sous réserve du respect des autres articles du présent règlement de 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.

Les façades des bâtiments donnant sur le domaine public devront être traitées en matériau de qualité (exemple : pierre, brique, grès cérame...) sur un minimum de 20 % de leur surface.

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

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

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

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

A l'occasion de projet de réhabilitation, de reconversion ou de ravalement des bâtiments existants présentant un intérêt architectural, il pourra être demandé de prendre en compte et de préserver tout élément participant à l'identité architecturale des constructions (corniches, garde-corps, volets ...).

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

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

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

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

• 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 inférieure 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 stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins eu égard à la destination des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abri-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 UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

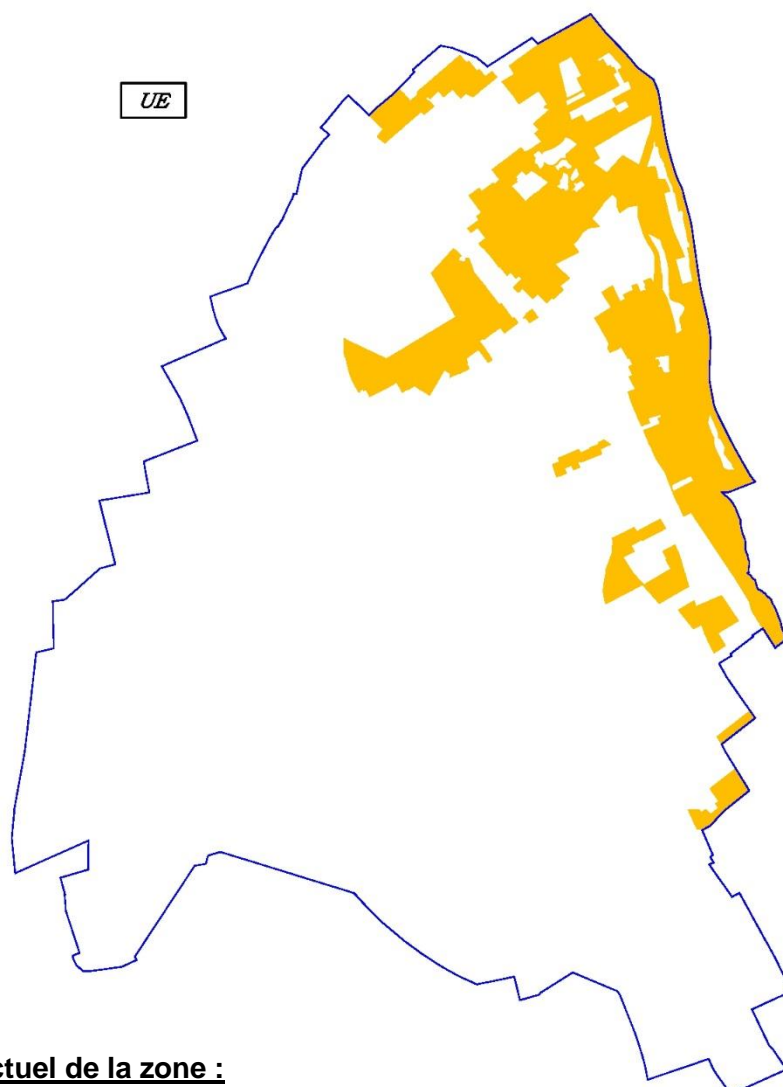
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.

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

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U E

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.

Pour les terrains bâtis, il est précisé que l'accès susvisé peut s'effectuer soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie existante desservant le terrain pouvant ne pas répondre à l'une des caractéristiques susmentionnées.

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 nouvelles 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 accès et voies de desserte existants, 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.

I°) - REGLES GENERALES :

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

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

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

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

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait, sauf cas particuliers 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°) REGLES PARTICULIERES

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 CINASPIC, 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.

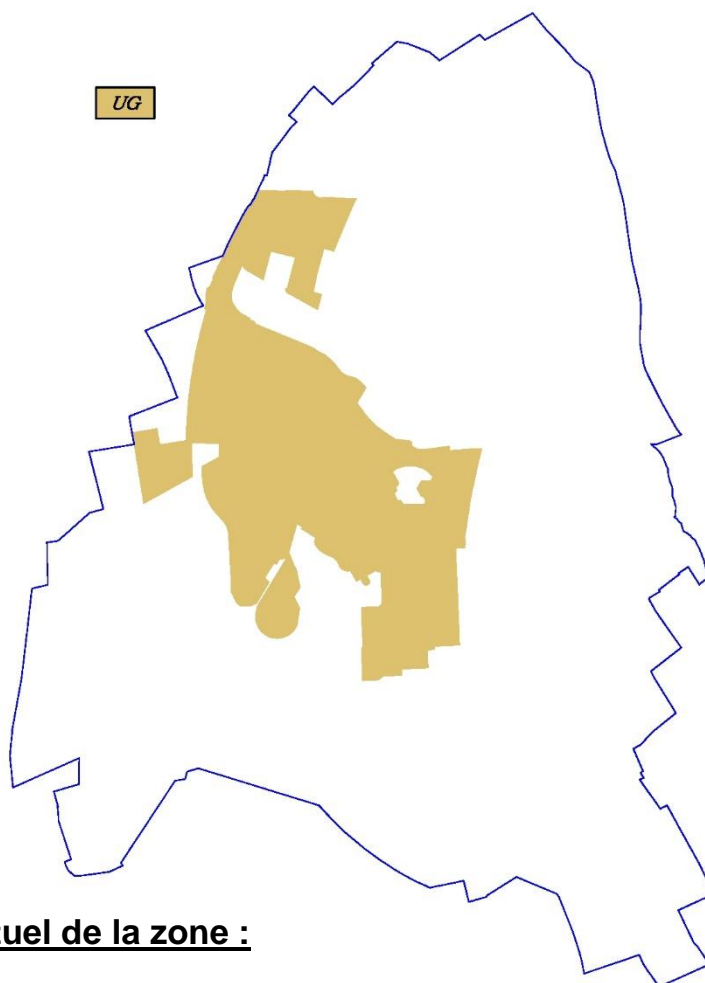
ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 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.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U G

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



Caractère actuel de la zone :

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

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

Secteurs de plan masse : (voir ANNEXES)

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

1°) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

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

En cas de division foncière, sur une période de 10 ans à compter de cette décision, il ne pourra pas être créé plus de deux bateaux supplémentaires pour desservir le ou les terrains issus de cette division. Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par la configuration de la parcelle d'origine.

4°) Desserte des places de stationnement.

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

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

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

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

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

2. Autres emprises publiques :

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

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

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

Recul :

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

Saillies :

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exercice de l'activité ou pour l'amélioration des constructions existantes.

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

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

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

- Pour les secteurs de plan masse 1, 2, 3 et 11 les constructions s'inscriront suivant les implantations maximum définies aux secteurs de plan de masse les concernant. Cependant la longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété demeurera dans tous les cas d'au moins 8 mètres.
- Les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront quant à eux respecter les prescriptions ci après :

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

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

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

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

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

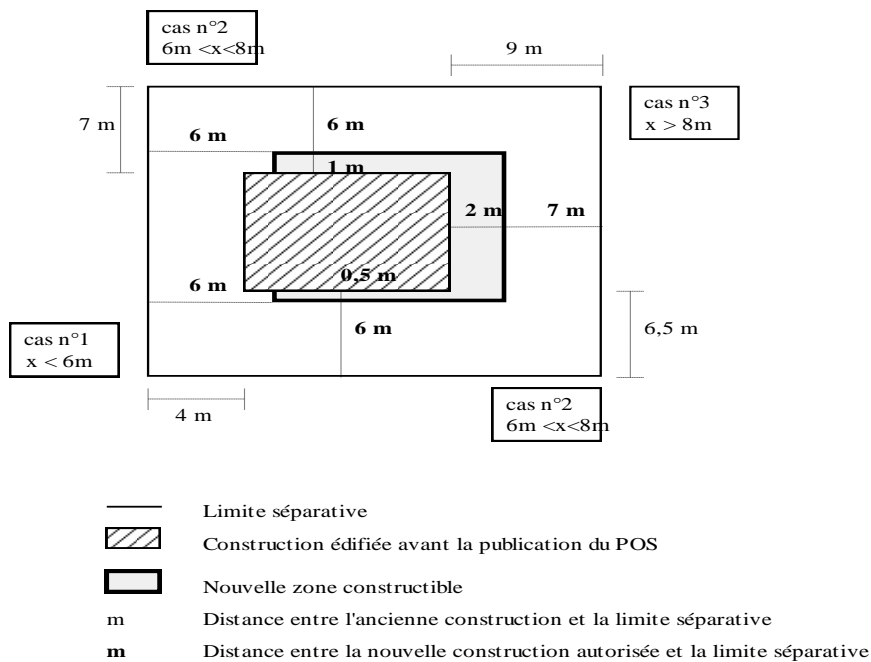
- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies, à l'exclusion des jours de souffrance.
- à la moitié de cette hauteur, avec un minimum de 4 mètres, dans le cas contraire.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Le nombre d'emplacements à prévoir sera au minimum (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

• 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 de places de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abris vélos

Les programmes de logements, bureaux, commerces, 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 UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

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

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts.

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

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

Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.

Pour les secteurs de plan masse, les arbres de haute tige seront exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les marges de recul et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

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

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

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UK

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



Caractère actuel de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif de hauteur moyenne comprenant des secteurs réalisés sous forme d'îlots ou de semi îlots.

UK

**QUARTIERS D'HABITATION DU SUD DE CRETEIL :
Ormetteau, Port, Source, Côte d'Or Sud, Corbières, Coteaux
du Sud et Coteaux des Sarrazins.**

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

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

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

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

- Les constructions ou extensions à usage d'activités industrielles artisanales ou commerciales, si leur surface hors œuvre nette n'excède pas 500 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration, uniquement si elles sont nécessaires à l'équilibre économique et social de la zone (chaufferies urbaines, parcs de stationnement, climatisation, etc...).
- Sont également admises les constructions et les utilisations du sol non interdites à l'article UK 1, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UK 3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

1°) Accès particuliers :

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

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

Elles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

4°) Desserte des places de stationnement.

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

ARTICLE UK 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

COLLECTE DES DECHETS

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

ARTICLE UK 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1. Voies publiques ou privées :

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

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

2. Autres emprises publiques :

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- soit pour permettre l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit pour permettre les constructions et installations techniques nécessaires à l'exercice de l'activité ou pour l'amélioration des constructions existantes.

3. Secteur de plan de masse :

Les constructions devront être implantées suivant les alignements prévus au plan de masse n° 5. Toutefois des reculs ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après définies, selon les types d'alignements prescrits.

a) Alignement de type A

Recul :

Des reculs de 3,00 m au maximum par rapport à l'alignement sont autorisés sur 40% de la longueur de la façade assujettie à ce type d'alignement. Au dessus du quatrième niveau de bâtiment y compris rez-de-chaussée, les reculs sur alignement sont libres.

Saillies :

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

b) Alignement de type B

Recul :

Les reculs ne sont pas autorisés : les constructions doivent obligatoirement être implantées sur cet alignement, que ce soit au niveau du mur de façade, ou encore, le cas échéant, au nu extérieur d'allège de loggia.

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

Saillies :

Les saillies sur façades sont interdites pour les éléments tels que balcons ponctuels, bow-windows, oriels.

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

I - REGLES GENERALES

La reconstruction ou l'extension des constructions existantes n'est autorisée que dans l'emprise des constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement.

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

La construction sur des terrains non bâtis à la date d'approbation du présent règlement est exemptée des règles d'implantation précédentes. En ce dernier cas il sera fait application des règles suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

II°) REGLES PARTICULIERES

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UK 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 45 % de la superficie du terrain. Dans le secteur à plan de masse n°5, l'emprise au sol ne pourra excéder 55%.

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

ARTICLE UK 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Des constructions en mitoyenneté devront avoir la même hauteur jusqu'au faîtage sur une distance de 4 mètres minimum comptée horizontalement à partir de la limite séparative de propriété, y compris dans le secteur de plan de masse.

Pour le secteur de plan de masse, les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs et nombre de niveaux maximum prévus au plan.

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

ARTICLE UK 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale ou de la zone.
- Les différents murs des bâtiments, clôtures et annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les façades et pignons des bâtiments donnant sur le domaine public dans une bande de 20 m de l'alignement devront être traités en matériau de qualité (pierre, brique, grès cérame...) sur un minimum de 40 % de leur surface pleine.
- Les constructions à usage principal d'habitation en deçà de 6 niveaux devront être traitées pour 70 % minimum de leur couverture en toitures avec pan(s) incliné(s) de 30 à 45°.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que parpaings, agglos, etc..., est interdit, sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures ainsi qu'à l'intégration des ouvrages techniques en superstructures (V.M.C....).
- Les couvertures apparentes de nature ou d'aspect précaires sont interdites.
- Les matériaux de façade et les volumétries des constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti sans porter atteinte au paysage urbain.
- Les socles des sous-sols et les toitures-terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif spécifique.
- Les sous-sols donnant sur les voies et emprises publiques ne pourront dépasser de 1,5 mètre le niveau du terrain aménagé, sauf contrainte particulière liée à la topographie de la parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les constructions ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou, pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte des constructions projetées ou existantes sur le parcellaire voisin.

CLOTURES :

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

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

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

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

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

ANTENNES :

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

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

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

ARTICLE UK 12 : STATIONNEMENT

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

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

• 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 de places de stationnements doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locaux ou abris vélos.

Les programmes de logements, bureaux, commerces, 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 UK 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface réservée aux espaces verts représentera au minimum 30 % de la superficie parcellaire.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts.
- Il sera demandé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts exigible. Les arbres de haute tige devront être implantés en pleine terre ou à défaut, dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit un minimum de 1,20 m x 1,20 m x 1,20m.
- ~~- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 10% de la surface du terrain~~
- Les aires de stationnement en surface et les cheminements piétons comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces affectées au stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings et garages, ainsi que les toitures terrasses des volumes débordants en rez-de-chaussée, devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager ou minéral particulièrement soigné.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées concernant les plantations et espaces verts dans les espaces libres pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT

- 1 -

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MENTIONNES A L'ARTICLE R 123-11 (d)
DU CODE DE L'URBANISME**Six** emplacements réservés sont prévus sur Créteil :

N° DE L'EMPLACEMENT RESERVE AU PLAN	REFERENCES	SUPERFICIE (GRAPHIQUES) (M ²)	SUPERFICIE TOTALE (M ²)	ADRESSE
1	R n° 1 (partie) R n° 2	6760 160	6920	125, av. de Verdun Ile Brise Pain
2	BC n° 242 (partie) BC n° 259 (partie) BC n° 295 (partie) BC n° 296 (partie)	350 289 23201 757	24597	20 rue du Gal Sarrail 9 rue Gustave Eiffel 20 rue du Gal Sarrail d°
3	Néant	57500	57500	Coulée Verte Secteur Route de la Pompadour, RN 406, RD 102
4	Néant	6585	6585	Secteur Sud Parc des sports Créteil / Valenton
5	AJ n° 315 (partie) AJ n° 288 (partie)	7 32	39	Rue du Docteur Metivet Rue René Arcos
6	BK 200 (partie à détacher)	760	760	Boulevard Jean-Baptiste Oudry / Bretelle d'accès RD1

Emplacement n° 1 - Espaces verts et de loisirs

Les espaces concernés constituent une partie de la pointe de l'île Brise-Pain. Site naturel et exceptionnel des espaces du secteur des Îles et Bords de Marne, ils ont vocation à devenir des espaces verts et de loisirs publics pouvant accueillir des jardins familiaux.

Emplacement n° 2 – Circulations, stationnements et espaces verts

Cet emplacement est situé dans l'emprise foncière de l'Hôpital de Jour Henri Mondor. Il a été retenu dans le but de préparer la maîtrise publique communale de ces espaces urbains, afin de permettre un désenclavement du quartier, en même temps qu'un réinvestissement public d'une partie des espaces verts.

Emplacements n° 3 Coulée verte de l'interconnexion des TGV

Concerne le projet d'aménagement de la future Tégéval

Emplacement n°4 Secteur Sud du Parc des Sports Creteil / Valenton

Cet emplacement est représenté par une voie d'intérêt communautaire destinée à desservir un futur programme d'équipements, de bureaux et d'activité.

Emplacement n° 5 Local lié à la ligne de transport Est Trans Val de Marne

Cet emplacement concerne la création du Transport en Commun en Site Propre « Est Trans Val de Marne (TVM) »

Emplacement n°6 Voie de liaison entre le boulevard Jean-Baptiste Oudry et la bretelle d'accès à la RD1 appartenant à l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir.