

**Ablon-sur-Seine – Bilan de la mise à disposition
du projet et approbation de la modification
simplifiée n°2 du PLU**

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-Sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif *	M.	YBOUET	Elie	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2014.

Le PLU a cependant fait l'objet de plusieurs recours de la part d'un syndicat de copropriétaires qui ont abouti à une annulation par le Tribunal administratif le 30 juin 2015. Par suite du transfert de la compétence PLU à l'Etablissement public territorial, ce dernier s'est substitué à la commune dans ses droits et obligations et repris le contentieux à sa charge. Le 22 février 2018 la Cour administrative a annulé le premier jugement, permettant de ce fait une application immédiate du PLU.

Ablon-sur-Seine est la plus petite commune du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (114,27 hectares) et la moins peuplée (5 785 habitants en 2016). C'est une commune résidentielle à l'articulation entre la petite couronne et la grande couronne parisienne, relativement enclavée. Le territoire de la ville s'étire d'est en ouest sur 1,77 kilomètre et du nord au sud sur 0,76 kilomètre. Il est traversé par une importante emprise ferroviaire qui accentue le relief de la ville constitué en trois entités :

- la plaine de Seine qui couvre une large partie du territoire communal. De ce fait celui-ci est fortement inondable. La vallée de la Seine et ses berges contribuent à la qualité paysagère de la commune et à son identité. Le centre-ville s'y est développé autour d'un axe nord-sud qui relie la gare aux berges (rue commerçante du Bac) et d'un axe est-ouest secondaire (rue du Maréchal Foch qui concentre des équipements publics) ;
- le coteau de Seine qui pince fortement le territoire communal dans sa partie ouest avec une pente relativement forte marquée par un dénivelé de près de 56 mètres et un profil à près de 31% ;
- le plateau de Longboyau qui ne concerne qu'une toute petite partie de l'ouest du territoire communal. Ce dernier accueille les installations de l'aéroport international de Paris-Orly. La commune se trouve ainsi en parallèle de la piste n°3, ce qui entraîne des nuisances aériennes relativement importantes et des servitudes d'urbanisme limitant les possibilités de développement urbain.

Ces éléments déterminent le caractère majoritairement résidentiel de la commune avec une forte présence d'habitat de type pavillonnaire et une continuité de la trame verte assurée par la présence du coteau de Seine et les nombreux jardins des pavillons et arbres en alignement sur les rues principales. Elle est cependant marquée par de nombreuses contraintes qui constituent autant de servitudes d'urbanisme, limitant les possibilités de développement de la commune : plan de prévention des risques d'inondation de la Seine, plan d'exposition au bruit de l'aéroport, servitudes liées à la présence de deux canalisations de gaz à haute pression, servitudes ferroviaires, etc.

La remise en vigueur de l'application du PLU et les évolutions de la réglementation nécessitent de faire évoluer un certain nombre de règles d'urbanisme afin de permettre une adaptation du plan. Plus spécifiquement, il s'agit :

- de supprimer les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement qui permettraient une constructibilité limitée sur certains secteurs stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. Ces secteurs avaient une durée de prescription de trois ans. Ils ont été remplacés par des périmètres de prise en considération d'une étude de revalorisation du centre-ville conduite en partenariat avec Grand Paris Aménagement et associant l'EPT, permettant de surseoir à statuer à tout projet qui compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'application du futur projet sur le centre ;
- de mettre à jour le document graphique en ajustant certaines protections et en ajoutant les périmètres de 500 mètres autour des gares dans lesquelles les obligations en matière de stationnement sont moindres en application du code de l'urbanisme ;
- de préciser certains éléments du glossaire ou d'application des règles (installations d'intérêt collectif, limites séparatives, matériaux utilisables, etc.) ;
- mise à jour des références réglementaires avec la nouvelle codification du code de l'urbanisme (notamment en ce qui relève du plan d'exposition au bruit ou de la préservation des éléments du patrimoine, suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols).

Ablon étant concerné par de nombreuses divisions en volume des constructions existantes et désireuse de lutter activement contre l'habitat indigne ou dégradé, la ville souhaite réglementer la taille minimale des logements, afin à terme de pouvoir instituer les nouvelles dispositions

préalables à la division des logements. Il s'agit de maîtriser l'augmentation de la croissance de la population dans les limites prévues actuellement dans le projet d'aménagement et de développement durables qui doit être proportionnelle avec les possibilités, limitées, de renforcement de l'offre en équipements publics, tant en termes d'infrastructures (réseaux) qu'en ce qui concerne l'offre scolaire ou de petite enfance.

Enfin, la commune souhaite permettre une adaptation des règles de hauteur avec les contraintes du PPRI et notamment de la ligne des plus hautes eaux connues en autorisant une bonification d'un mètre dans le respect de la forme urbaine. Cette augmentation entraînera une constructibilité supplémentaire relativement limitée uniquement aux secteurs de submersion supérieure à 1,80 mètres de haut.

Une modification de plan local d'urbanisme est donc nécessaire. Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par délibération en date du 26 mars 2019, le Conseil territorial prescrivait les objectifs de cette modification simplifiée et les mesures de mise à disposition du public du projet. La délibération a été complétée le 28 mai 2019 afin d'entériner de nouvelles dates de consultation de la population.

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine a émis un avis favorable tant sur le lancement de la procédure que sur l'approbation finale de cette modification simplifiée. Le dossier a été réalisé par les services de l'EPT dans le cadre de la charte de gouvernance de l'Etablissement et du principe de la coopérative des villes.

Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU a été mis à disposition du public du 26 juin 2019 au 27 septembre 2019 en mairie et au siège de l'EPT. Le dossier comportait un registre de recueil des informations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, le document graphique avant et après modification, le règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications et des annexes informatives (textes réglementaires, PADD du PLU de la commune).

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) *Le Parisien édition du Val-de-Marne* du 17 août 2019 ;
- parution sur le site internet de la ville et celui de l'EPT avec possibilité de consigner les observations par courriel ;
- affichage du projet à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage du projet à la connaissance du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition ;

Par décision en date du 16 août 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a dispensé la procédure d'une évaluation environnementale. Le dossier du projet de modification simplifiée a été transmis au préalable aux personnes publiques (Etat, Région, Département, IDFM, chambres consulaires, MGP, SGP, SEDIF, établissements publics de coopération intercommunale riverains de Grand-Orly Seine Bièvre, maires des communes riveraines d'Ablon-sur-Seine).

Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Ablon-sur-Seine ont reçu les avis des personnes publiques suivants :

- Cœur Essonne Agglomération par message électronique du 26 août 2019, sans observation ;
- Madame la Maire d'Athis-Mons par courrier en date du 26 août 2019, sans observation ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France par courrier en date du 23 septembre, avec prescriptions ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne par courrier en date du 19 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Conseil Départemental du Val-de-Marne par courrier en date 26 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité Départementale du Val-de-Marne par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;

Le registre et le dossier de mise à disposition du public en mairie d'Ablon ont été consultés par six personnes dont cinq ont émis un avis favorable. Un visiteur n'a pas souhaité s'exprimer sur le projet.

Le projet a pris en compte un certain nombre des recommandations et prescriptions des personnes publiques, notamment sur la prise en compte de normes relatives à l'assainissement des eaux pluviales, la mise en compatibilité des normes de stationnement pour les vélos avec les recommandations du Conseil Départemental, la modification de certaines interdictions relatives à l'aspect extérieur des constructions ou à l'isolation thermique par l'extérieur, la correction de certaines erreurs matérielles ou l'ajustement de certaines justifications pour éviter toute incohérence et éviter d'éventuelles contradictions. L'ensemble des modifications apportées à la suite à ces avis est justifié dans la notice de présentation jointe au présent rapport.

Le Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine a émis un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et l'approbation du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU.

Dans ces conditions, le Conseil territorial est invité à tirer un bilan favorable de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine et à approuver cette modification.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret pris en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine – Normandie adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie le 29 octobre 2009 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013 ;

Vu le plan régional de santé et d'environnement de l'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2011 ;

Vu le plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014 ;

Vu le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté interpréfectoral en date du 21 décembre 2012 ;

Vu le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoraux en date du 3 janvier 2002 ;

Vu le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 ;

Vu le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine approuvé par délibération du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 19 décembre 2013, modifié par délibération du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 25 septembre 2014, et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement d'urbanisme et les annexes des servitudes ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 portant prescription des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU d'Ablon-sur-Seine en vue de son adaptation réglementaire ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 mai 2019 portant modification des mesures de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU d'Ablon-sur-Seine en vue de son adaptation réglementaire ;

Vu la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 16 août 2019 après examen au cas par cas dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine (94) ;

Vu la délibération du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine en date du 19 septembre 2019 portant avis sur la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Ablon-sur-Seine ;

Considérant la nécessité de modifier le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine en vue de son adaptation réglementaire suite à la remise en vigueur du PLU d'Ablon-sur-Seine sur décision de la Cour administrative d'appel de Paris datée du 22 février 2018 ;

Considérant la volonté de la commune d'Ablon-sur-Seine de réglementer sur certains secteurs (zones UA et UB) la taille minimale des logements afin de lutter contre le développement de l'habitat indigne ou insalubre et de maîtriser le développement résidentiel de la commune dans les objectifs prévus au projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant la volonté de la commune d'Ablon-sur-Seine d'adapter l'application des règles du PLU avec celles du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans le respect des formes urbaines existantes sur le territoire communal ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme et que dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations sont enregistrées et conservées et que les modalités de mise à disposition doivent être précisées préalablement par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU d'Ablon-sur-Seine a été notifié aux personnes publiques associées ou consultées ;

Considérant que la mise à disposition au public a fait l'objet de mesures de publicité ;

Considérant que le dossier du projet de modification simplifiée n°2 du PLU d'Ablon-sur-Seine a été tenu à disposition du public en mairie d'Ablon et au siège administratif de l'EPT du 26 août 2019 au 27 septembre 2019 ;

Considérant l'avis émis par Cœur Essonne Agglomération par message électronique du 26 août 2019, sans observation ;

Considérant l'avis émis par Madame la Maire d'Athis-Mons par courrier en date du 26 août 2019, sans observation ;

Considérant l'avis émis par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France par courrier en date du 23 septembre, avec prescriptions ;

Considérant l'avis émis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne par courrier en date du 19 septembre 2019, avec prescriptions ;

Considérant l'avis émis par le Conseil Départemental du Val-de-Marne par courrier en date 26 septembre 2019, avec prescriptions ;

Considérant l'avis émis par Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;

Considérant l'avis émis par Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité Départementale du Val-de-Marne par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;

Considérant que le registre et le dossier de mise à disposition du public en mairie d'Ablon ont été consultés par six personnes dont cinq ont émis un avis favorable. Un visiteur n'a pas souhaité s'exprimer sur le projet.

Considérant que le projet a pris en compte un certain nombre des recommandations et prescriptions des personnes publiques, notamment sur la prise en compte de normes relatives à l'assainissement des eaux pluviales, la mise en compatibilité des normes de stationnement pour les vélos avec les recommandations du Conseil Départemental, la modification de certaines interdictions relatives à l'aspect extérieur des constructions ou à l'isolation thermique par l'extérieur, la correction de certaines erreurs matérielles ou l'ajustement de certaines justifications pour éviter toute incohérence et éviter d'éventuelles contradictions ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées à la suite à ces avis est justifié dans la notice de présentation jointe à la présente délibération ;

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet mis à disposition du public dans les conditions prévues par délibérations du Conseil territorial de l'Établissement Public Grand-Orly Seine Bièvre susvisées ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de l'Établissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et approuve le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Sur proposition et avis favorable du Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Tire un bilan favorable de la mise à disposition au public du dossier de projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine.
2. Approuve le dossier de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, tel qu'il est joint à la présente délibération, dont les diverses pièces seront versées au plan local d'urbanisme.

3. Précise que la présente délibération, le bilan de la mise à disposition au public et le dossier approuvé de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine sont tenus à la disposition du public en mairie d'Ablon et au siège administratif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre aux jours et heures habituels d'ouverture au public des services.
4. Rappelle les dispositions de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme qui rend le règlement d'urbanisme et ses documents graphiques opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ; ces travaux ou opérations devant en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.
5. Précise, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie d'Ablon-sur-Seine pour une durée d'un mois ;
 - mention de cet affichage insérée dans un journal diffusé à l'échelle du département.
6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 44 – Ne prend pas part au vote 1

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et affichée le 30 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



Commune d'Ablon-sur-Seine

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU



Dossier mis à disposition du public
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial
du 21 décembre 2019



Commune d'Ablon-sur-Seine

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Sommaire général du dossier

Pièce 1 - Actes administratifs

Pièce 2 - Notice de présentation

Pièce 3 – Document graphique modifié

Pièce 4 – Règlement d'urbanisme modifié



Dossier mis à disposition du public
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial
du 21 décembre 2019



Commune d'Ablon-sur-Seine

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Pièce 2 – Notice de présentation



Dossier mis à disposition du public
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial
du 21 décembre 2019

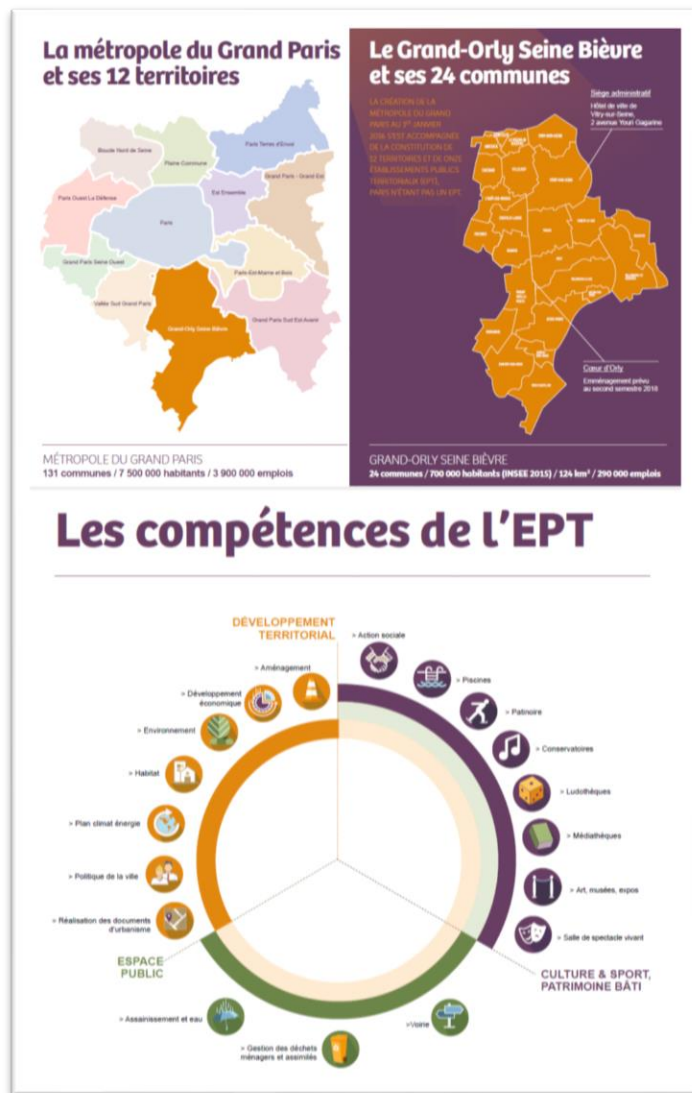
Sommaire



Préambule	page 3
1. Objet et enjeux de la modification simplifiée	page 6
1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée	page 6
1.2. Objectifs de la modification simplifiée	page 10
1.3. Justification de la modification simplifiée	page 11
2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	page 12
2.1. Modification du rapport de présentation du PLU	page 12
2.2. Modification du PADD	page 12
2.3. Modification des OAP	page 12
2.4. Modification du document graphique	page 13
2.5. Modification du règlement d'urbanisme	page 16
2.6. Modification des annexes	page 19
3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU	page 20
3.1. Compatibilité avec le PLU actuel	page 20
3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux	page 21
3.3. Compatibilité avec les servitudes d'urbanisme	page 25
3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols	page 29
4. Procédure de modification simplifiée du PLU	page 30
4.1. Consultation des personnes publiques	page 30
4.2. Mise à disposition du public	page 31
4.3. Clôture du dossier	page 32
Planning	page 33

Préambule

**Nouveau contexte territorial
d'évolution des PLU**
Source : EPT Grand-Orly Seine
Bièvre, 2017



Le plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2013 puis modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2014. Le PLU a cependant fait l'objet de plusieurs recours de la part d'un syndicat de copropriétaires qui ont abouti à une annulation par le Tribunal administratif le 30 juin 2016. Par suite du transfert de la compétence PLUi à l'Établissement public territorial au 1^{er} janvier 2016, ce dernier s'est substitué à la commune dans ses droits et obligations et repris le contentieux à sa charge. Le 22 février 2018 la Cour administrative d'appel a annulé le premier jugement, permettant de ce fait une application immédiate du PLU.

Ablon-sur-Seine est la plus petite commune du territoire Grand-Orly Seine Bièvre (114,27 hectares) et la moins peuplée (5 785 habitants en 2016). C'est une commune résidentielle à l'articulation entre la petite couronne et la grande couronne parisienne, relativement enclavée.

La remise en vigueur de l'application du PLU et les évolutions de la réglementation nécessitent de faire évoluer un certain nombre de règles d'urbanisme afin de permettre une adaptation du plan. Plus spécifiquement, il s'agit :

- d'adapter réglementairement le PLU à son nouveau contexte réglementaire ;
- de préciser l'application de certaines règles et les compléter notamment en ce qui concerne la rédaction des articles 11 et 15 des règlements de zone relatifs à l'aspect extérieur et la performance énergétique des constructions ;
- de lutter contre l'habitat insalubre et les divisions en volume en introduisant la règle d'un pourcentage minimum d'une taille de logement par secteur.

Article L. 153-45 du code de l'urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L. 153-47 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Source : Legifrance.gouv.fr, 2019

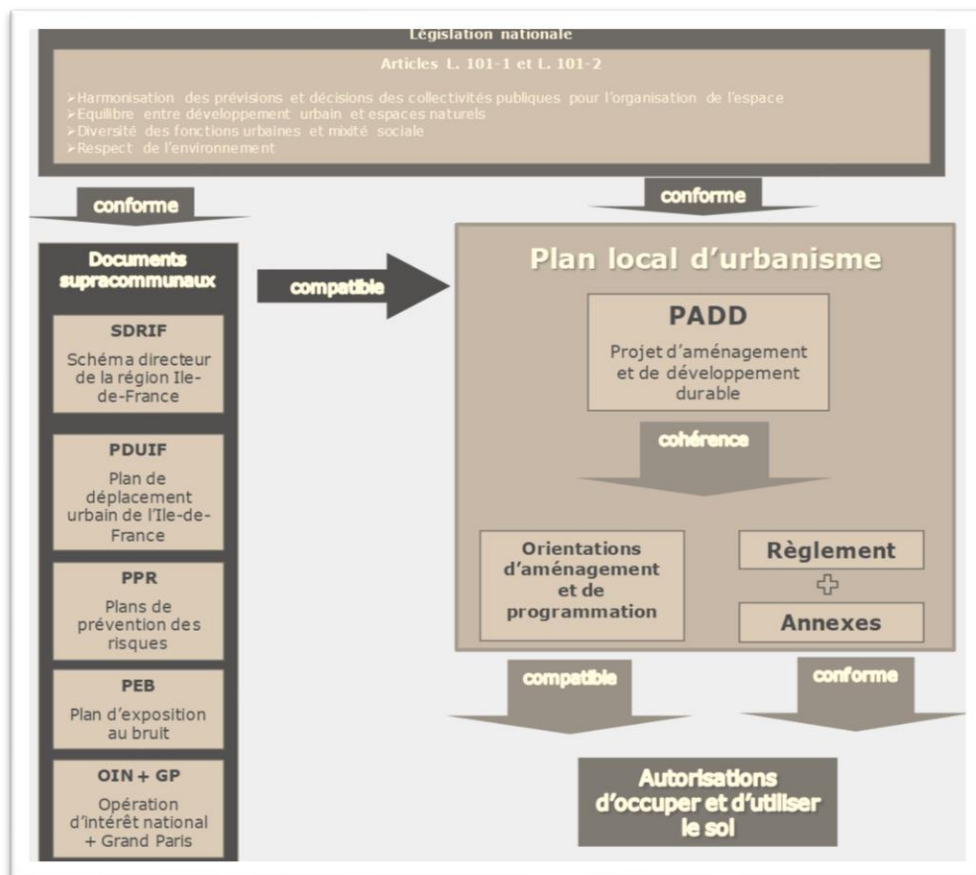
Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- changer une orientation du PADD ;
- réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle classée N au document graphique au document graphique du PLU ;
- réduire une protection liée à un risque de nuisance, à la qualité d'un site ou induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future classée AU au document graphique du PLU ;
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modalités de mise à disposition de la population sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le dossier technique et son suivi administratif ont été réalisés par les services de l'EPT en étroite collaboration avec la commune d'Ablon-sur-Seine et sous le pilotage de Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine.





Hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2019



La présente notice a pour objet de présenter le champ d'application et les objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Ablon, présenter le contexte de cette évolution de réglementation, présenter et justifier les modifications opérées au plan local d'urbanisme. Elle évalue aussi la compatibilité des modifications apportées avec les règles et servitudes d'urbanisme supracommunales. Enfin, elle présente la procédure et justifie de son respect.

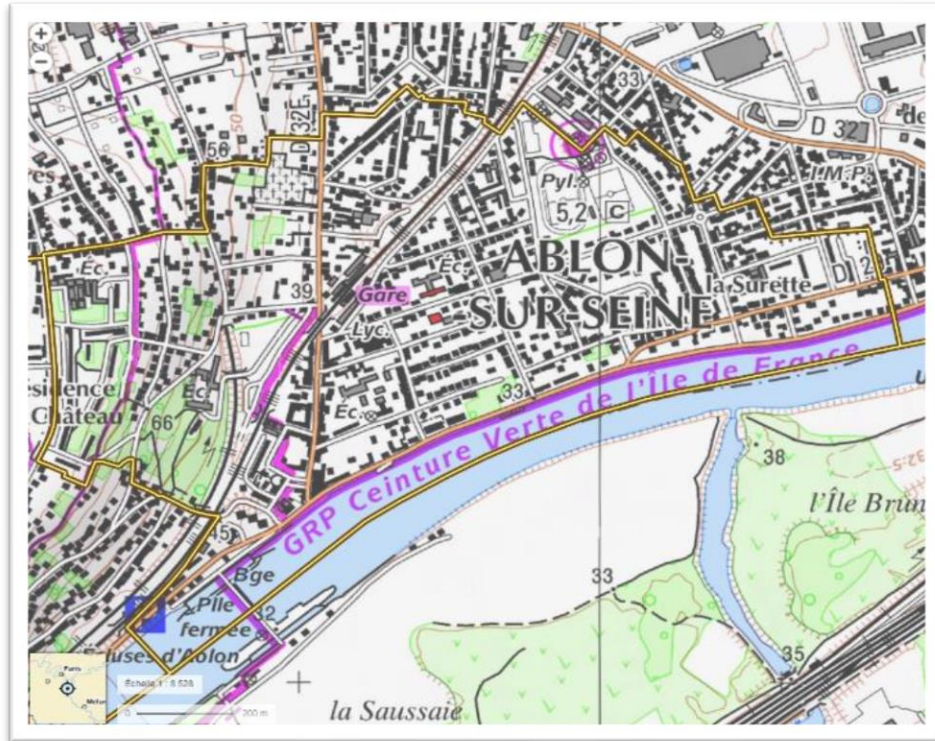
Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU mis à disposition du public complète le dossier initial de plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, dont il constitue un additif. Il contient les pièces suivantes :

- les **actes administratifs** (pièce 1) rappellent la procédure menée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. Les mesures de publicité exécutées dans le cadre de la mise à disposition du public complètent le dossier ;
- une **notice de présentation** (pièce 2), additif au rapport de présentation du PLU actuel, qui présente l'objet de la modification simplifiée du plan, la légitime et présente l'ensemble des éléments modifiés par rapport au PLU actuel et les justifie ;
- le **document graphique** du plan local d'urbanisme (pièce 3) où figurent les modifications apportées au zonage et à la légende du plan ;
- le **règlement d'urbanisme** (pièce 4) modifié. Pour plus de compréhension, les modifications apportées au règlement ont été mises en exergue (couleur rouge). Le règlement soumis à l'approbation du Conseil municipal après mise à disposition du public ne fera plus état des modifications apportées. Il se substituera alors au règlement d'urbanisme actuellement en vigueur.

Enfin, il comporte en annexe un extrait de la législation et de la réglementation applicables à la modification des plans locaux d'urbanisme et le projet d'aménagement et de développement durables de la commune pour rappel.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon ne comporte que des évolutions mineures, ne remettant pas en cause l'économie générale du plan, n'entravant aucune disposition de protection environnementale ou ne comportant aucun risque de nuisances ou de conséquences négatives sur l'environnement, la préservation et la valorisation de la trame verte et bleu, la préservation de l'écosystème ou de la biodiversité. Suite à la saisine de l'Autorité environnementale représentée par la Mission régionale d'évaluation de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Ile-de-France dans le cadre dit « de l'examen au cas par cas », et suite à l'absence d'observation intervenue après deux mois, la présente modification simplifiée est dispensée d'une évaluation environnementale au titre des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1. Objet et enjeux de la modification simplifiée du PLU



Situation topographique de la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après IGN, BD Carte topographique



1.1. Contexte urbain de la modification simplifiée du PLU

Ablon-sur-Seine est une commune située dans le sud du département du Val-de-Marne, dont elle constitue la plus petite unité en terme de superficie, s'étendant sur 114,27 hectares. Elle regroupe en 2016 près de 5 785 habitants, soit une densité moyenne de 5 062 habitants au kilomètre carré.

C'est une commune résidentielle à l'articulation entre la petite couronne et la grande couronne parisienne, relativement enclavée. Le territoire de la ville s'étire d'est en ouest sur 1,77 kilomètre et du nord au sud sur 0,76 kilomètre. Il est traversé par une importante emprise ferroviaire qui accentue le relief de **la ville constitué en trois entités** :

- la **plaine de Seine** qui couvre une large partie du territoire communal. De ce fait celui-ci est fortement inondable. La vallée de la Seine et ses berges contribuent à la qualité paysagère de la commune et à son identité. Le centre-ville s'y est développé autour d'un axe nord-sud qui relie la gare aux berges (rue commerçante du Bac) et d'un axe est-ouest secondaire (rue du Maréchal Foch qui concentre des équipements publics) ;
- le **coteau de Seine** qui distingue le territoire communal dans sa partie ouest avec une pente relativement forte marquée par un dénivelé de près de 56 mètres et un profil à près de 31% ;
- le **plateau de Longboyau** qui ne concerne qu'une toute petite partie de l'ouest du territoire communal. Ce dernier accueille les installations de l'aéroport international de Paris-Orly. La commune se trouve ainsi en parallèle de la piste n°3, ce qui entraîne des nuisances aériennes relativement importantes et des servitudes d'urbanisme limitant les possibilités de développement urbain.

La Seine a fortement marqué le développement urbain de la commune. Elle est indirectement à l'origine du nom de la commune (*Abluvium* ou *Ablonium* en référence aux alluvions de la Seine, ou de « ablette », petit poisson de rivière). Comme beaucoup de communes de banlieue parisienne, la ville s'est développée en connaissant quatre vagues d'urbanisation :

Ablon-sur-Seine au XVII^{ème} siècle

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après la carte de Cassini



Photo aérienne d'Ablon-sur-Seine

Source : Geoportail.gouv.fr, octobre 2017, d'après IGN



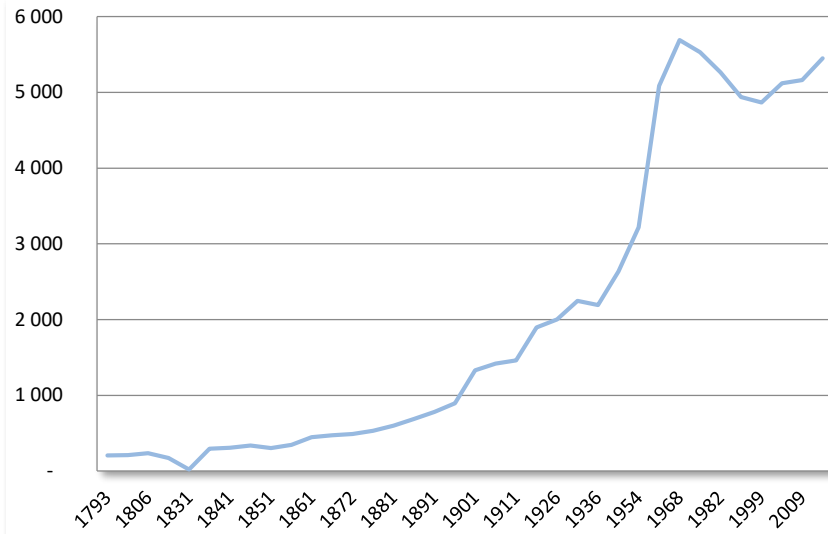
- si des **installations primitives** remontent à l'antiquité avec une présence avérée d'une petite population vivant dans les bois et les marécages, le hameau originel est situé au bas du coteau et se constitue autour du XII^{ème} siècle, date à laquelle il est rattaché à la paroisse d'Athis sous l'autorité de l'abbaye Saint-Victor. Ce hameau vit de l'exploitation de la vigne sur le coteau et des activités fluviales (commerces, halage, bac) et est édifié en seigneurie d'Ablon au XIII^{ème} siècle ;
- la **Renaissance** voit un premier mouvement de croissance urbaine avec l'arrivée de nombreux protestants calvinistes qui constituent le premier village d'Ablon. Ce dernier se développe au XVIII^{ème} siècle grâce au commerce fluvial et à la création d'un premier port avec une spécialisation dans le commerce du bois, du charbon et du vin. Le village est érigée en paroisse à la fin du XVII^{ème} siècle et devient une commune en 1789 ;
- **à la fin XIX^{ème} siècle**, alors que l'activité commerciale subit une rude concurrence, Ablon devient, avec l'arrivée du chemin de fer, un lieu de villégiature pour les Parisiens. Cela se manifeste par la constitution de lotissements pavillonnaires et la construction de villas notamment le long des berges de Seine ;
- **le XX^{ème} siècle** voit la poursuite progressive de ce développement résidentiel pavillonnaire. La période des années 1960/1970 voit les poches libres d'occupation accueillir quelques ensembles résidentiels et la construction d'équipement publics (centre culturel Alain Poher, centre sportif Pierre Pouget).

Ces éléments déterminent le caractère majoritairement résidentiel de la commune avec une forte présence d'habitat de type pavillonnaire et une continuité de la trame verte assurée par la présence du coteau de Seine, les nombreux jardins des pavillons et les arbres en alignement sur les rues principales.



Evolution de la population d'Ablon-sur-Seine

Source :
Ldh/EHESS/Cassini
jusqu'en 1999 puis INSEE
depuis 2006



Desserte d'Ablon-sur-Seine

Source :
Geoportail.gouv.fr,
octobre 2017



La population, après une baisse continue depuis la fin des années 1960, a commencé à augmenter depuis le début des années 2000 (+ 19 % depuis 1999). Le taux de variation moyen entre 2009 et 2014 s'est établi à +1,1%, principalement porté par le solde naturel positif mais aussi par un solde migratoire légèrement excédentaire, ce qui confirme l'attractivité résidentielle de la commune. En 2014, près de 7,6% de la population résidait dans une autre commune un an auparavant. La structure par âge de la population laisse apparaître un rajeunissement sensible de la population. La ville compte 2 266 ménages avec une taille moyenne à 2,4 personnes par ménage en voie de stabilisation. Ces éléments laissent entrevoir un besoin de logements dans un parc majoritairement pavillonnaire et une commune fortement grevée de servitudes d'urbanisme et disposant de peu de disponibilités foncières mobilisables.

Ablon-sur-Seine compte près de 2 458 logements avec une vacance s'établissant à 6,3 % relativement importante par rapport au reste du département. Le parc de logements datent aux près des trois quarts d'avant 1970. La part des nouveaux logements datant d'après 2006 s'établit à 2,5%. Ce parc est occupé majoritairement par des propriétaires (65% des résidences principales). La part de logements sociaux s'établit autour de 15,17% des résidences principales. La commune d'Ablon-sur-Seine est confrontée à plusieurs enjeux : augmenter et diversifier de manière équilibrée l'offre de logements, dans le respect des tissus urbains et des contraintes environnementales, afin de répondre aux besoins de croissance démographique de sa population et moderniser son parc vieillissant pour l'adapter entre autre aux nouvelles normes thermiques.

La commune présente un niveau d'équipements satisfaisant avec notamment, outre la mairie, son annexe, un centre technique municipal, une cuisine centrale municipale et un bureau de poste, deux écoles maternelles, deux écoles élémentaires, deux établissements d'enseignement privé (Cours du Sacré-Cœur et Lycée Sophia), un centre culturel avec médiathèque et salle de spectacle, un espace pour enfants, deux complexes sportifs (stade et gymnase Pierre Pouget et centre nautique Alain Basset). La commune disposera prochainement d'un EHPAD.

La commune dispose d'un niveau de desserte routière peu important. Elle n'est pas desservie par le réseau magistral ou primaire départementale. La route départementale 136 avenue Le Foll la dessert par Villeneuve-le-Roi. Le tissu urbain est traversé par deux routes départementales d'importance : la RD 249, le long de la Seine qui assure une traversée est-ouest, et la RD 266, assez étroite, qui assure une liaison nord-sud et traverse le centre-ville dont un tronçon forme la principale artère commerçante.

La ville d'Ablon-sur-Seine est desservie par la ligne C du RER (tronçons C4, C6 et C8), dont les infrastructures ferroviaires sont partagées par la ligne Paris-Orléans et qui assure la liaison avec Paris et le pôle intermodal de Juvisy. Elle accueille deux lignes de bus concédées à la société Athis Car qui assurent une desserte locale vers Villeneuve-Saint-Georges, Choisy-le-Roi (ligne 3) et Athis-Mons / Aéroport d'Orly (ligne 8).

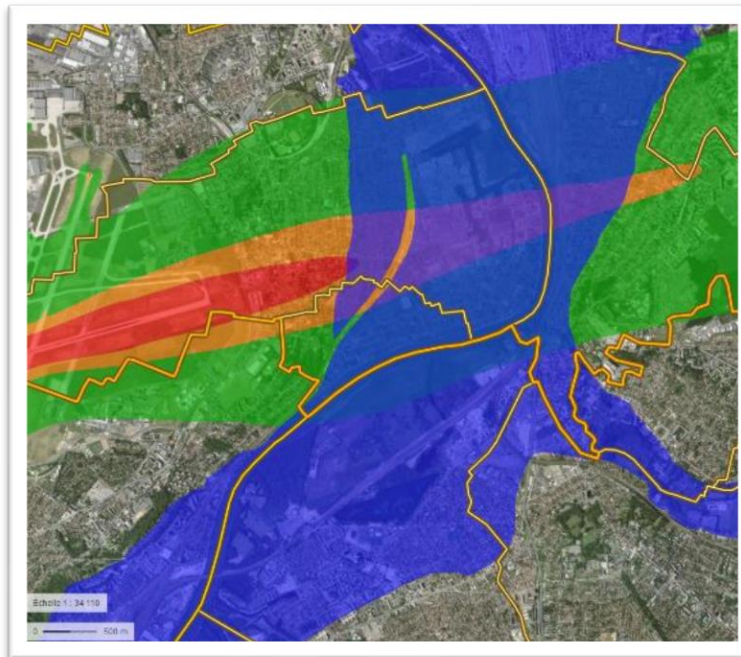
Trame verte ablonnaise

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, Observatoire territorial SIG, octobre 2017



Zone inondable de la Seine et de l'Yerres et zones de bruits du plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly

Source : Geoportail.gouv.fr, IGN, octobre 2017



Près de 90% des actifs travaillent dans une autre commune qu'Ablon, les besoins de transports sont donc importants notamment pour une meilleure gestion des migrations pendulaires. La moitié des déplacements pour se rendre au travail se font par la voiture, mais l'usage des transports en commun représente près de 40% de ces déplacements. 52 % des ménages disposent d'au moins une voiture et plus de 22% de plus de deux véhicules. Ces parts tendent à diminuer au profit des modes actifs de déplacements et des transports en commun. Les établissements scolaires privés et la gare d'Ablon-sur-Seine sont les principaux pôles générateurs de déplacements à l'intérieur de la commune, les premiers par l'automobile et le second par les modes actifs.

En matière économique, Ablon bien qu'à proximité du pôle Orly-Rungis est relativement peu doté en terme d'entreprises. La commune compte près de 258 établissements, dont près de 31 % de commerces et restauration, 25% dans le service aux entreprises et 20 dans le service aux particuliers. En 2016, 48 entreprises se sont créées dont 30 en individuelles. Ce nombre d'entreprises assez restreints expliquent les importantes migrations pendulaires. Les commerces participent au dynamisme d'Ablon notamment le long de la rue commerçante du Bac, même si un déclin s'amorce : la commune compte 22 commerces de détails et 30 commerces de service. Ablon propose ainsi majoritairement des emplois d'employés et de professions intermédiaires, même si leur part tend à diminuer au profit d'emplois d'ouvriers (dont le pourcentage a été multiplié par deux entre 2009 et 2014).

La population active tend à augmenter, mais le chômage touche près de 11,5% des actifs, la tranche d'âge des 15-24 ans étant la plus touchée (plus de 20% des actifs de cette tranche). La population active est constituée majoritairement d'employés et de professions intermédiaires.

L'environnement est un enjeu essentiel pour Ablon. La situation de la commune et sa structure font qu'elle bénéficie d'un paysage de qualité (berge de Seine, coteau du plateau de Longboyau) qui sont les marqueurs de la trame verte et bleue. L'importance du tissu pavillonnaire et la présence de grandes emprises arborées (copropriétés et établissements d'enseignement privés) assurent une continuité de la trame verte et des corridors de biodiversité. La commune compte de trois parcs municipaux (Dreher, Sully et Sœurs) qui couvrent près de 4 hectares. Les espaces verts urbains sont estimés par le MOS de l'IAU à 12,11 hectares, soit 10,6 % de la superficie communale et 23 m² par habitants.

La commune est cependant concernée par d'importants enjeux environnementaux notamment en matière énergétiques avec un parc de logements anciens et vieillissants et dans la gestion des risques et nuisances. Une large partie du territoire communal se situe en zone inondable et est sujet aux nuisances sonores (ferroviaires et aériennes).

1.2. Objectifs de la modification simplifiée du PLU

Suite à la rentrée en vigueur du plan local d'urbanisme en 2018 et à l'évolution du contexte législatif et réglementaire (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme, décret n° n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local, etc.), la présente modification simplifiée vise à la mise à jour du règlement d'urbanisme. Elle prend en compte les périodes d'opposabilité du PLU pour affiner ou préciser l'application de certaines règles d'urbanisme, notamment en vue de minorer le risque contentieux et d'assurer la stabilité juridique du document.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon-sur-Seine a pour objectifs :

- **d'adapter réglementairement le PLU** à son nouveau contexte réglementaire :
 - en supprimant les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global qui permettaient une constructibilité limitée sur certains secteurs stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. Ces secteurs avaient une durée de prescription de cinq ans. Ils ont été remplacés par des périmètres de prise en considération d'une étude de revalorisation du centre-ville conduite en partenariat avec Grand Paris Aménagement et associant l'EPT, permettant de surseoir à statuer à tout projet qui compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'application du futur projet sur le centre. Ces périmètres seront annexés au PLU conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme,
 - en mettant à jour les références réglementaires à la suite de la recodification du code de l'urbanisme (notamment en ce qui concerne le régime des plans locaux d'urbanisme, du plan d'exposition au bruit, suppression du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale des terrains),
 - en délimitant le périmètre des 500 mètres autour de la gare qui minore les obligations de stationnement pour les nouvelles constructions,
- **de préciser l'application des règles** et les compléter :
 - en mettant à jour le glossaire et la rédaction de certaines règles,
 - en revoyant la rédaction des articles 11 et 15 des règlements de zone sur l'aspect extérieur des constructions pour garantir une qualité urbaine et sur la performance énergétique des constructions,
 - en adaptant les règles de hauteur en certains secteurs inondables de la zone UB pour permettre une bonification dans le respect de la forme urbaine,
- **de lutter contre l'habitat indigne et les divisions en volume** en introduisant la règle d'un pourcentage minimum d'une taille de logement par secteurs.



1.3. Justification de la modification simplifiée du PLU

Cette modification simplifiée du PLU n'ayant pas pour effet de modifier le périmètre d'une zone agricole ou naturelle, de ne pas comporter de graves risques de nuisances, ni de remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune, elle entre dans le cadre des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme régissant les procédures de modification des plan locaux d'urbanisme. L'extrait du texte de ces articles est joint en annexe du présent dossier.

Les différentes conditions permettant une modification du PLU sont donc réunies, les évolutions introduites par cette dernière ne concernant qu'une adaptation mineure du document graphique et une adaptation du règlement. Il n'a y donc pas de minoration et une majoration marginale des règles de construction : l'économie générale du PLU n'est donc pas remise en cause.



2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU



Plan de délimitation des zones

Source : PLU d'Ablon-sur-Seine, Rapport de présentation, 2013



2.1. Modification du rapport de présentation du PLU

La présente modification simplifiée du PLU affine les dispositions générales du règlement d'urbanisme et change le règlement opposable aux zones, particulièrement les zones UA et UB, et marginalement UC. Le caractère mineur des adaptations retenues ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, le rapport de présentation du PLU demeure donc inchangé. La présente notice n'est donc qu'un additif au rapport de présentation initial du plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2013 et modifiée le 25 septembre 2014.

Cette notice s'attache surtout à présenter les justifications du projet de modification. Elle ne revient en aucun cas sur les éléments développés dans le rapport de présentation du PLU, sur lesquels la présente modification n'a aucune incidence : présentation de la commune dans ses évolutions historiques, sa composition urbaine et paysagère, les données sociodémographiques, économiques, conditions de déplacements et de transports, état initial de l'environnement, etc. Enfin, le parti d'aménagement présenté dans le rapport de 2013 ne fait l'objet d'aucune modification.

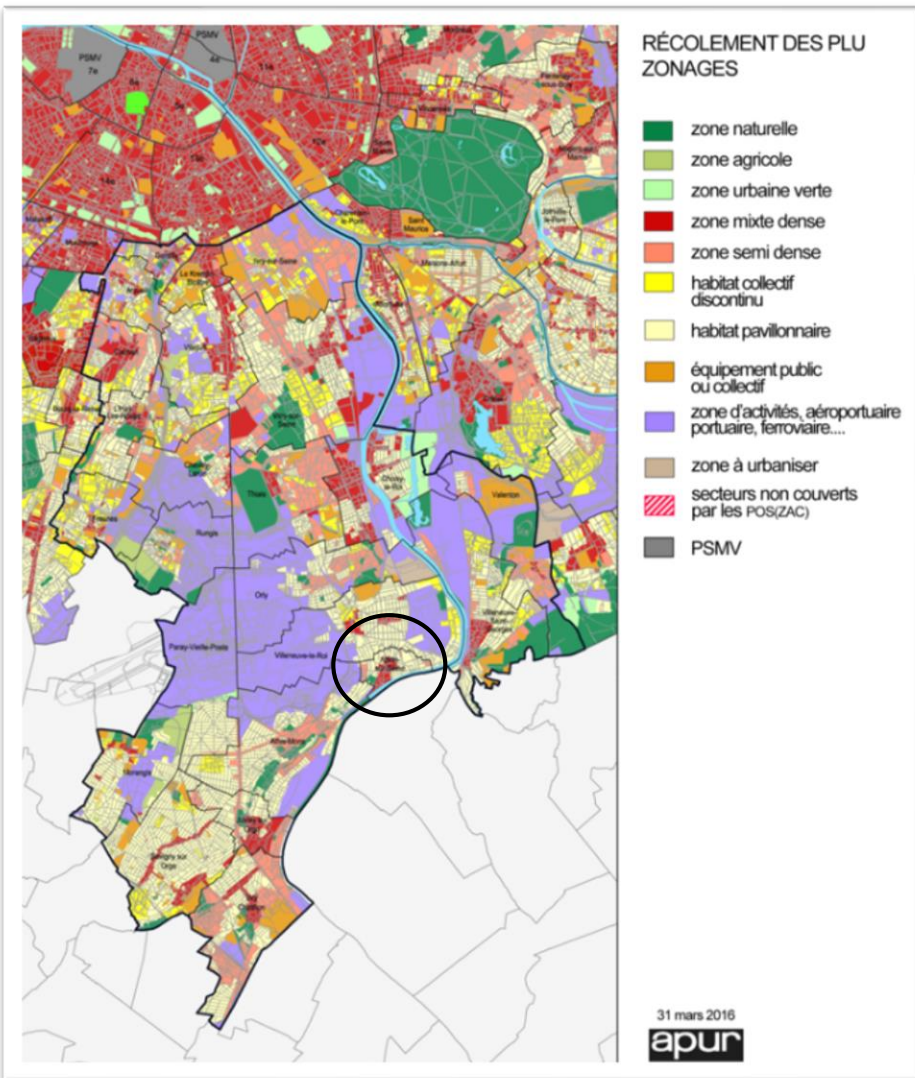
2.2. Modification du projet d'aménagement et de développement durables

Le projet de modification simplifiée du PLU par définition ne comporte aucune modification du PADD de la commune.

2.3. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Le plan local de la commune ne comporte qu'une orientation d'aménagement et de programmation dite du « Triangle des Sœurs », située en zone d'urbanisation future AU.

Ce secteur n'est pas concerné par la modification simplifiée du PLU qui est donc sans objet sur lui.



Récolement des PLU communaux de la métropole du Grand Paris

Source : APUR, 2016

2.4. Modification du document graphique

Le document graphique du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine comporte cinq zones :

- une zone **UA** de centre urbain qui comprend 2 sous-secteurs : un secteur dense (**UAa**) et un secteur à densité plus modérée (**UAb**) ;
- une zone **UB** à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire qui comprend deux sous-secteurs : un secteur plus dense dans la vallée de la Seine (**UBa**) et un secteur de densité modérée sur le coteau (**UBb**) ;
- une zone **UC** composée de tissus dominante d'habitat collectif, sous forme principalement de barres à hauteur modérée ;
- une zone d'urbanisation future (**AU**) couvrant le « Triangle des Sœurs », secteur stratégique à l'intersection du centre-ville, du coteau et de ses secteurs pavillonnaires, d'équipements d'intérêt collectif et du plus grand parc de la commune ;
- une zone naturelle **N** qui couvre le plus grand parc de la commune et les berges et lit mineur de la Seine.

Les principales modifications apportées par la présente modification portent sur :

- la mise à jour de la légende suite à la recodification du code de l'urbanisme ;
- la suppression de la délimitation et de la mention des périmètres d'attente, prescrit depuis le 19 décembre 2018 ;
- la délimitation du périmètre des 500 mètres autour de la gare dans lequel il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat et de plus de 1 aire de stationnement pour les autres logements. Il s'agit d'une stricte transposition des lois ALUR et ELAN qui ont rendu d'application immédiate ces nouvelles dispositions nonobstant toute disposition contraire du PLU ;
- la délimitation d'un espace paysager remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme a été agrandie sur deux parcelles afin de prendre en compte la réalité de la qualité paysagère de ces jardins privés et de les protéger ;
- la protection sur un arbre remarquable situé sur la parcelle cadastrée section AB numéro 197 a été levée compte tenu du fait que le sujet a été abattu pendant la période de non application du PLU suite à son annulation en première instance.

La délimitation des zones restant inchangée, le tableau des surfaces n'a pas été mis à jour.

Emplacement réservé au titre des articles L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme

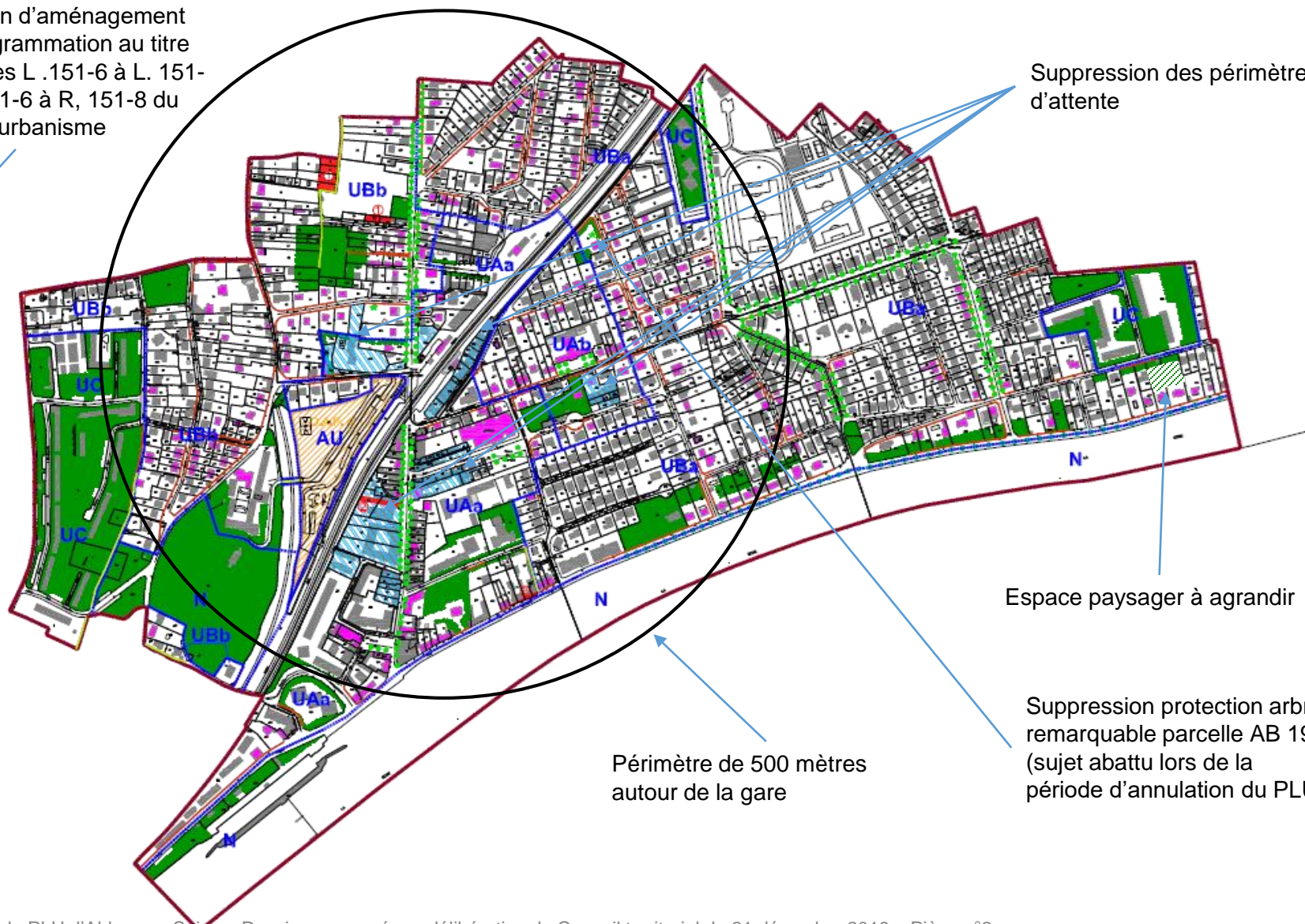
Orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L. 151-6 à L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du code de l'urbanisme

Suppression des périmètres d'attente

L'article L. 123-1-5-7° est devenu l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

- Limite de commune
- - - - - Limite de zone
- Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-6 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L. 123-1-6 5° du Code de l'urbanisme
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme
- Espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-6 7° du Code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 123-1-6 7° du Code de l'urbanisme
- ★ Autre remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-6 7° du Code de l'urbanisme
- Bâtiment protégé au titre de l'article L. 123-1-6 7° du Code de l'urbanisme
- Célestre protégé au titre de l'article L. 123-1-6 7° du Code de l'urbanisme
- Sanctuaire protégé au titre de l'article L. 123-1-6 8° du Code de l'urbanisme

Emplacements réservés				
N°	Désignation	Règles (articles concernés)	Localité	Surface
1	Orientation d'aménagement	AU, UA, UB, UC	Gennevilliers	1 537 m ²
2	Emplacement réservé	AU, UA, UB, UC	Gennevilliers	30 m ²
3	Orientation d'aménagement	AU, UA, UB, UC	Gennevilliers	100 m ²



Espace paysager à agrandir

Périmètre de 500 mètres autour de la gare

Suppression protection arbre remarquable parcelle AB 197 (sujet abattu lors de la période d'annulation du PLU)



		PLU					
		Zones	Secteurs	Superficie (ha)		Part de la superficie totale (%)	Part de la superficie totale (%)
Zones urbaines	UA	UAa	18,4	22,7	19,9	81,0	
		UAb	4,3				
	UB	UBa	43,1	60,6	53,0		
		UBb	17,5				
	UC		9,3	9,3	8,1		
	Zone à urbaniser	AU		1,8	1,8		1,6
Zone naturelle	N		19,9	19,9	17,4	17,4	
TOTAL				114,3		100,0	

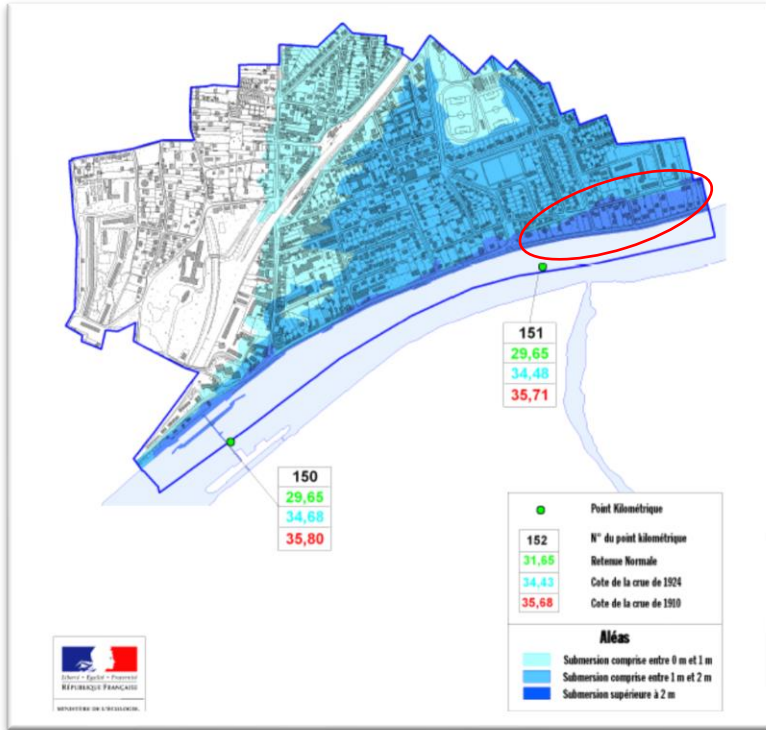
2.5. Modification du règlement d'urbanisme

- Pour l'ensemble du règlement, la nomenclature et le référencement des articles du code de l'urbanisme ont été corrigés pour prendre en compte la recodification des titres I dudit code , aussi bien dans leur partie législative que leur partie réglementaire.
- Modifications apportées aux **dispositions générales du règlement** :
 - **L'introduction** de cette partie a été supprimée car faisant référence à d'anciens articles du code de l'urbanisme et n'apportant aucune information nécessaire.
 - **L'article 2 sur la portée du règlement à l'égard des autres législations** relatives au droit des sols a été mis à jour par la suppression de toute mention à l'ancien régime juridique des secteurs patrimoniaux remarquables, la commune d'Ablon-sur-Seine n'étant couverte par aucune de ces dispositions.
 - La mention des périmètres de sauvegarde valant gel de l'urbanisation sur les secteurs stratégiques du centre-ville, prescrit depuis décembre 2018 a été supprimée de **l'article 3 relatif à la division du territoire communal en zones**.
 - **L'article 8 relatif aux risques et nuisances** a été corrigé concernant les références au plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et la Marne dans le département du Val-de-Marne et a été complété d'une sous-partie relative à la prise en compte du risque de mouvement de terrain suite à l'approbation d'un plan de prévention sur le retrait-gonflement des argiles par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.
 - **L'article 9 relatif au stationnement** des logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat et les logements dans le périmètre des 500 mètres autour des gares a été complété des dispositions issues de la loi du 10 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui impose des règles spécifiques pour le stationnement des logements sociaux (pas plus d'une place par logement) ou pour les logements aux abords des gares et des grandes infrastructures de transport en commun (tramway et bus en site propre notamment) avec pas plus d'une place par logement et 0,5 place par logement social, nonobstant toute disposition du PLU. Cette modification complète celle faite sur le document graphique délimitant le périmètre des 500 mètres.
- Les **articles 5 (taille minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols)** des règlements de toutes les zones ont été complétés de la mention « sans objet », ces dispositifs ayant disparu suite à l'application immédiate de la loi ALUR.
- Pour **les zones UA, UB et UC**, un certain nombre de modifications identiques a été apporté à certains articles :





- Les **articles 1 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites** ont été complétés de l'interdiction des dépôts de stockage, résidus et déchets. Il s'agit de mesures de salubrité publique pour une commune contrainte par sa taille et les servitudes d'urbanisme afin de lutter contre la pollution des sols et de préserver la qualité architecturale et urbaine qui fait le charme de la commune.
- Les **articles 4 relatifs aux conditions de desserte sur les réseaux** ont été complétés sur la partie assainissement des eaux pluviales et la partie déchets. Concernant les eaux pluviales, le règlement introduisait une recommandation sur l'intégration de dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle. Cette recommandation introduisait un risque de procédure parallèle. Elle est transformée en obligation afin de garantir sa stabilité juridique et prendre en compte les dispositions supra communale, notamment du Conseil départemental et du SIAAP qui imposent une rétention des eaux pluviales à la parcelle avec des dispositions spécifiques permettant d'éviter ou de limiter les rejets dans les réseaux publics. Concernant les déchets, la localisation et le dimensionnement des locaux déchets sont précisés avec notamment la création d'un local de 4 m² dès la création de plus de trois logements (contre 10 dans le règlement en vigueur).
- Les **articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions** ont été réécrits en profondeur pour préciser les normes afin de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la commune. Ces articles sont précédés dorénavant de principes généraux visant à la bonne insertion urbaine et architecturale des constructions. Les normes relatives au traitement des façades et des toitures ont ensuite été revues notamment sur le parement des matériaux bruts non nobles, l'intégration des baies et des volets, l'intégration des balcons et des rampes de parking, le traitement qualitatif des toitures à pentes, l'intégration des édicules techniques et le traitement des cheminées. La hauteur des clôtures a été revue pour intégrer le traitement du couronnement des pilastres (avec la possibilité de monter à 2,20 mètres pour ces derniers contre 2 mètres dans le règlement actuel).
- Les **articles 12 relatifs aux stationnement** ont été mis à jour avec suppression de la mention à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement qui a été abrogée par la loi et précision des obligations pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. La définition de ces derniers ayant été réécrite dans le lexique, une modulation est introduite pour distinguer les obligations générées par le besoin ou les équipements publics ou services rendant une mission de service public et les autres services d'intérêt collectif dont les besoins de stationnement ne peuvent être absorbés par l'espace public. Cette modulation sur les équipements est introduite aussi en zone UC qui était alors non réglementée.
- La rédaction des **articles 13 sur les plantations** est complétée d'une disposition permettant de garantir la qualité des espèces replantées en cas d'abattage d'arbres et de généraliser la règle du « deux pour un » aux espaces paysagers protégés.



Localisation des impacts de la bonification des hauteurs par rapport au risque d'aléas

Source : PPRI de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne, Carte des aléas, 2007



- Les **articles 15 sur les performances énergétiques et environnementales** ont été réécrits pour prendre en compte les nouvelles normes du code de l'urbanisme. Cette modification vise à inciter à l'éco-construction afin de favoriser la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions. Les dispositions des articles L. 111-16 (d'ordre général) et R. 111-23 du code de l'urbanisme issus de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et les décrets pris pour son application, sont ainsi transposées dans le plan local d'urbanisme. La rédaction de ces dispositions vise à favoriser la pose de panneaux photovoltaïques ou thermiques, de pompes à chaleur, d'équipements de récupération des eaux de pluie, etc.
- Modifications propres à la **zone de centre urbain UA** et à la **zone pavillonnaire UB** :
 - L'**article 2 qui régit les usages et occupations des sols soumises à conditions particulières** a été mis à jour suite à la suppression des anciens périmètre d'attente (afin de rester cohérent avec la modification du document graphique). Il est complété par l'introduction d'une disposition imposant un pourcentage d'une taille minimale de logement afin de lutter contre les divisions en volume et l'habitat indigne. La norme est fixée à 80% de logements de plus de 30 m² pour les nouvelles constructions en zone UA et à 75% de logements de plus de 60 m² en zone UC. Cette disposition permet de répondre aux besoins de logements liés au dynamisme démographiques de la commune tout en évitant une surdensification des constructions existantes qui pose des problèmes d'adaptation des réseaux et équipements publics et conduit à l'émergence de formes d'habitat insalubre ou indigne. La lutte contre l'habitat insalubre ou indigne est une des priorités de la commune afin d'éviter la paupérisation de son centre-ville et les secteurs pavillonnaires le jouxtant.
 - L'**article 6 sur les conditions d'implantation par rapport aux voies** et aux emprises publiques est complétée d'une exception pour ne pas prendre en compte les saillies et débords dans la bande d'inconstructibilité. Cette disposition est modulée aussi dans le calcul des retraits de l'**article 7 sur l'implantation par rapport aux limites séparatives**.
- L'**article UB 10** introduit une bonification de **hauteur** proportionnelle à la hauteur du niveau habitable le plus bas pour les constructions situées en zone inondable afin de permettre aux constructions impactées par l'application du plan de prévention du risque d'inondation et dont la ligne des plus hautes eaux connues est supérieure à 1,80 mètre de réaliser un dernier niveau dans le respect de la forme urbaine et sans création de logements supplémentaires.
- Modification propre à la **zone naturelle N** : une faute de frappe est corrigée à l'article 6.

- **Modifications apportées** au titre V du règlement relatif **au glossaire** :

- Le glossaire a été complété de nombreuses définitions : accès, bâtiment, construction mitoyenne, clôture, comble, dépôts et décharge, domaine public, emprise publique, façade, héberge, implantation, lucarne, modénature, niveau NGF, oriels, parcelle, passage d'accès, pente, pignon, ravalement, réhabilitation, rénovation, retrait, servitudes, sol naturel, etc.
- La définition de certains termes existants a été affinée ou corrigée comme par les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général, les murs et façades aveugles, les voies, etc.

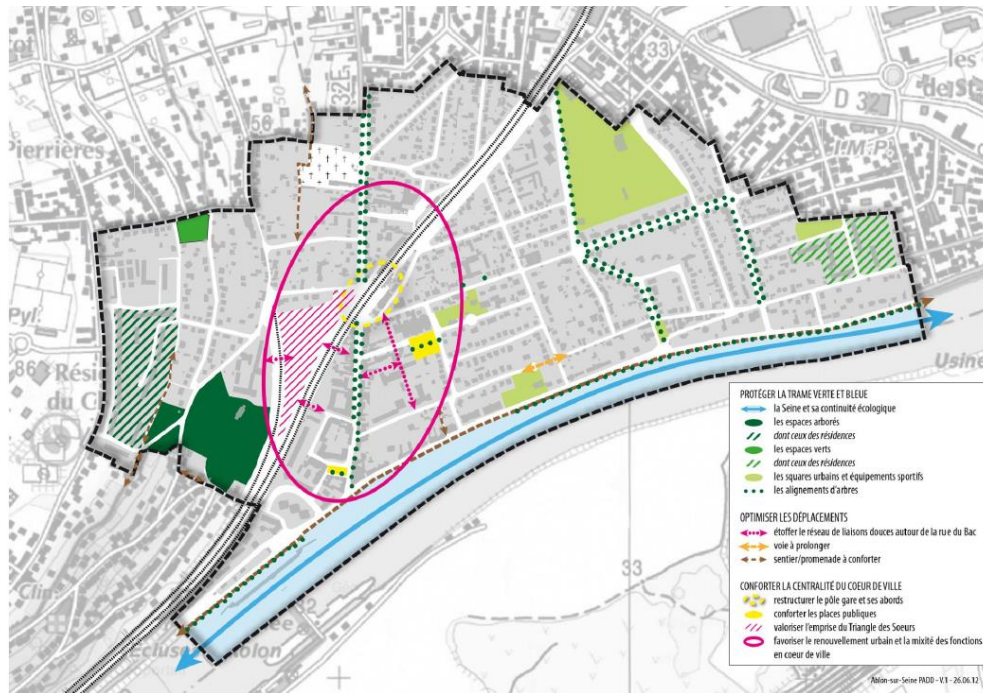
2.6. Modification des annexes du PLU

Il n'est apporté aucune modification aux annexes réglementaires du plan local d'urbanisme. Ces dernières seront mises à jour par arrêté territorial pour prendre en compte certaines servitudes supracommunales (notamment le plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols de 2018) et décisions informatives : instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU suite au transfert de la compétence à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre au 1^{er} janvier 2017, instauration de périmètres de prise en considération de l'étude de revalorisation du centre-ville d'Ablon-sur-Seine, majoration des taux de taxe d'aménagement par secteurs.

Cette mise à jour des annexes se fera conformément à l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme. Elle est sans effet sur la présente procédure de modification simplifiée.



3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU



Carte des orientations d'aménagement d'Ablon-sur-Seine

Source : Plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, PADD, 2013



3.1. Compatibilité avec le PLU actuel

Le PADD actuel est construit autour de 3 axes :

- affirmer le positionnement d'Ablon comme bourg urbain dynamique au sein du territoire Orly-Rungis Seine-Amont : répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la croissance, diversifier et étoffer le tissu économique, renforcer la centralité du cœur de ville ;
- garantir un dynamisme durable, dans le respect de son site, ses ambiances et son histoire : préserver les qualités urbaines et paysagères, inscrire Ablon dans la modernité, protéger la trame verte ;
- créer du lien paysager, social et fonctionnel entre les différentes parties de la commune : maintenir les espaces publics de convivialité, favoriser la cohérence urbaine entre l'est et l'ouest de la commune, faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare et le centre-ville.

La modification simplifiée en introduisant un pourcentage d'une taille minimale de logements en zone UA et UB s'inscrit dans une politique globale de l'habitat visant, d'une part, à garantir les parcours résidentiels sur la commune et une mixité de la typologie de l'offre, d'autre part, à lutter contre le développement de l'habitat indigne et une densification de fait non maîtrisée qui dégrade les conditions de logements.

La modification des articles 11, 13 et 15 vise à garantir les qualités urbaines de la commune et à inciter à l'éco-construction.

3.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme supracommunaux

La modification du plan local d'urbanisme d'Ablon-sur Seine doit être compatible avec les documents supracommunaux suivants :

- Le schéma directeur de la région Ile-de-France (**SDRIF**) :

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret pris en Conseil d'Etat du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Il constitue un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien, à l'horizon 2030.

Il identifie trois enjeux majeurs :

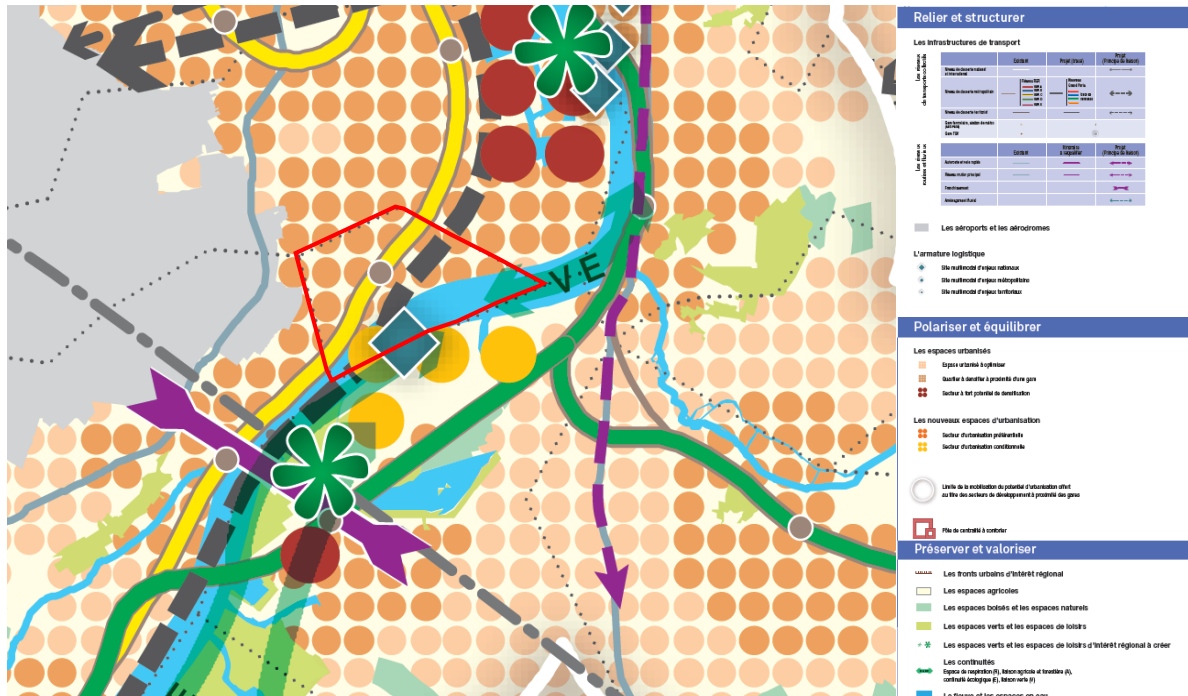
- améliorer les conditions de vie des Franciliens en résolvant la crise du logement, en améliorant les conditions de transport quotidien et en assurant l'équité territoriale,
- accroître l'attractivité et la compétitivité de la métropole,
- assurer un développement durable de la métropole en promouvant l'intensité et la qualité urbaine des projets urbains, en maîtrisant les pressions sur les ressources naturelles et en augmentant la résilience notamment vis-à-vis des nuisances et des risques naturels ou technologiques.

Il est basé sur trois piliers qui visent à :

- relier et structurer l'espace régional,
- polariser et équilibrer son développement notamment dans l'agglomération centrale,
- préserver et valoriser les espaces périurbains.

Ablon est identifiée au SDRIF comme une commune du cœur de l'agglomération avec des quartiers à densifier aux abords des gares.

La modification simplifiée ne change aucun élément du zonage et touche de façon très marginale aux formes urbaines et gabarits résultant de l'application des règles des différentes zones. La réglementation d'une taille minimale de logement vise à encadrer les divisions en volume des constructions existantes qui ont pour conséquence le développement de l'habitat insalubre. Le PLU demeure donc compatible avec le SDRIF



Extrait de la carte de destination générale des sols du SDRIF

Source : Schéma directeur de la Région Ile-de-France, 3 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire, 2013



- Le plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France (**PDUIF**) :

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Il a pour principales missions de :

- fixer les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici 2020 concernant le transport des personnes, de marchandises et les livraisons ;
- permettre de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de GES d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

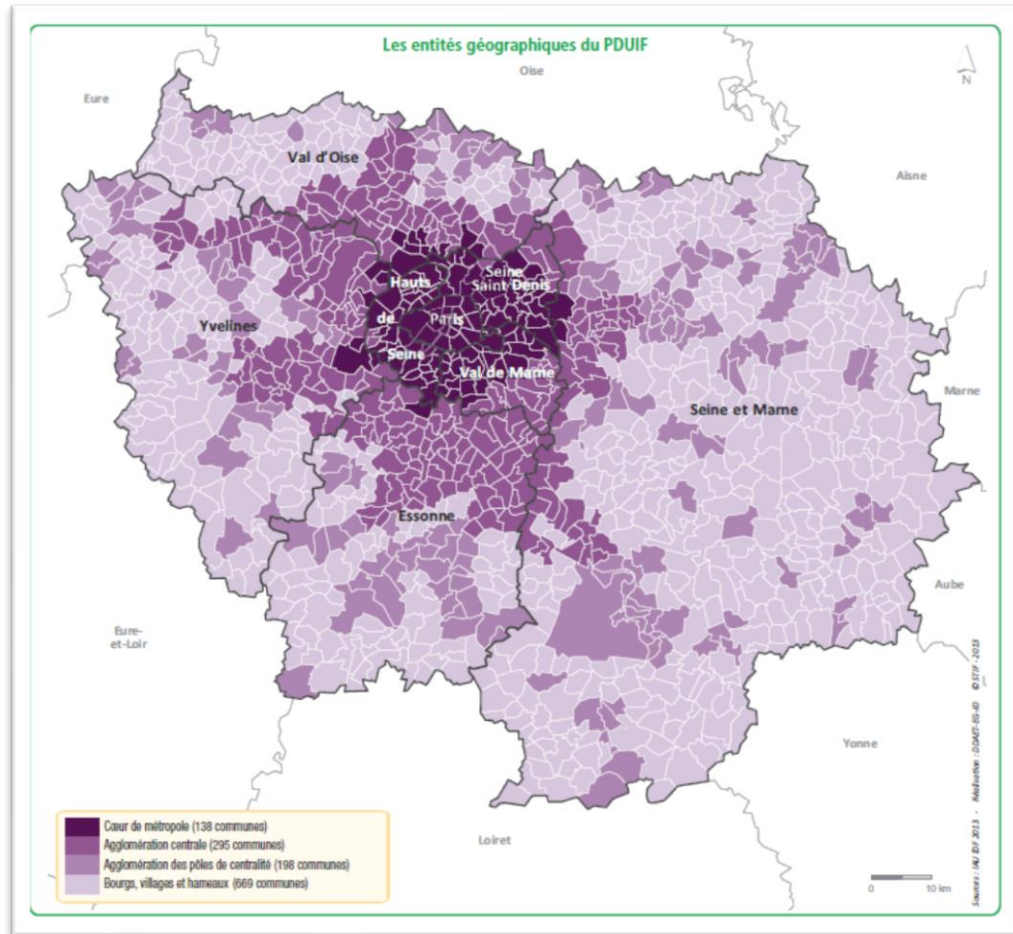
- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés.

Plusieurs actions prévues au PDUIF ont un caractère prescriptif et s'imposent aux documents d'urbanisme communaux parmi lesquelles :

- des normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles. Ces normes devront être traduites dans les PLU ;
- la réservation d'une proportion minimale de places de stationnement sur la voirie pour les vélos ;
- des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à usage de bureaux. Ces normes devront être traduites dans les PLU.

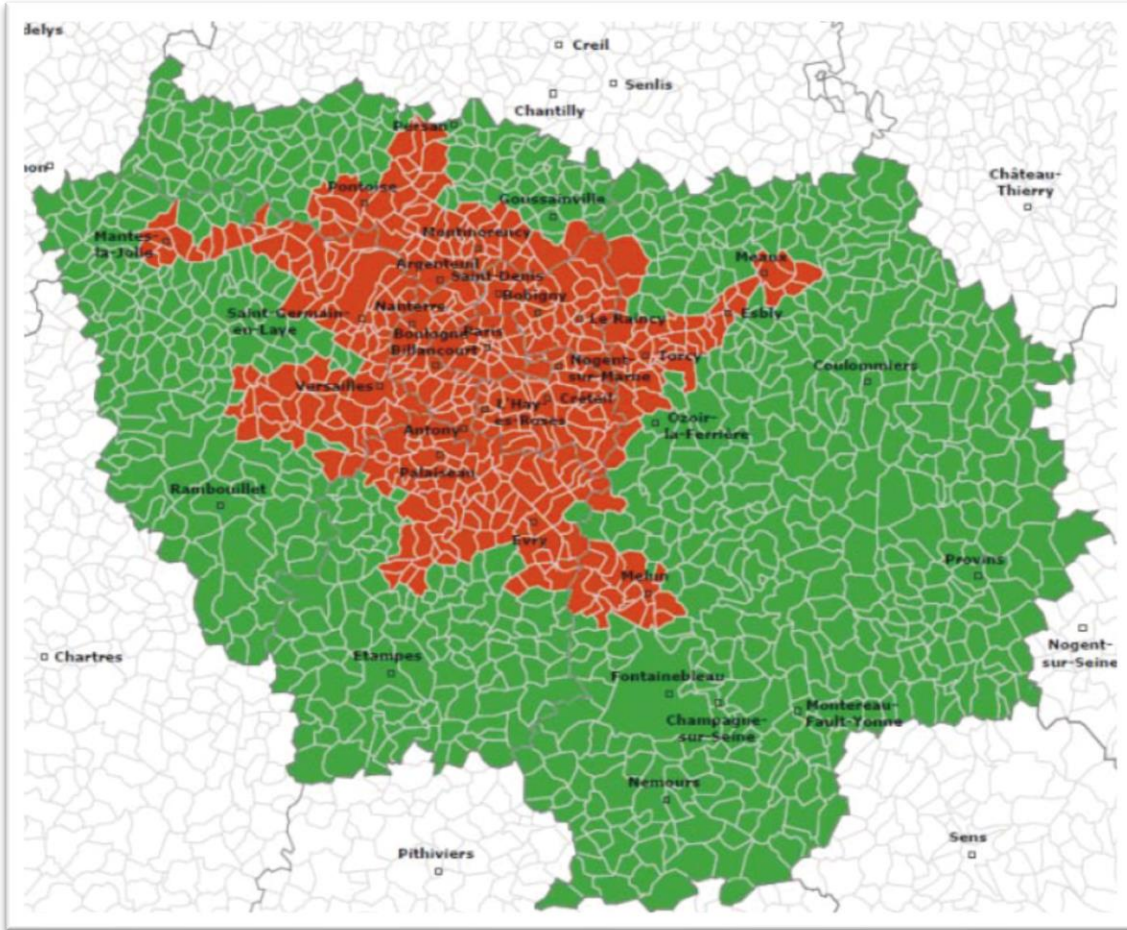
La ville d'Ablon-sur-Seine est identifiée comme une commune de l'agglomération centrale.

La modification simplifiée ne touche à aucune disposition relative aux articles 12 des règlements de zone sur le stationnement, excepté une précision sur le calcul des besoins des équipements collectifs. Le plan de zonage et les dispositions générales du règlement sont complétées des nouvelles dispositions législatives sur les abords des gares (500 mètres) qui limitent les obligations de réaliser des places de stationnement afin d'inciter à l'usage des transports en commun et réduire la place de la voiture. La taille de la commune fait qu'une large partie de sa superficie est concernée par le périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Ablon-sur-Seine qui réduit les obligations de stationnement automobile.



Carte des entités géographiques du PDUIF
 Source : Plan de déplacement urbain de l'Ile-de-France, 2014





Carte des communes d'Île-de-France classées en zone sensible pour la qualité de l'air
 Source : Schéma régionale du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France, 2012



- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (**SRCAE**)

Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est un document d'orientation stratégique qui définit, à l'échelle régionale, 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il a été arrêté par le Conseil régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 et approuvé par arrêté du Préfet d'Île-de-France le 14 décembre 2012.

Il définit 3 grandes priorités régionales pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE identifie la commune d'Ablon-sur-Seine comme une commune faisant partie des zones sensibles pour la qualité de l'air d'Île-de-France.

Le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon apporte des évolutions mineures au document d'urbanisme. Les modifications apportées à l'article 13 des règlements de zones visent à favoriser les espèces endogènes et leur remplacement par des essences de nature équivalente va dans le sens d'une meilleure préservation et adaptation du couvert végétal. L'extension de la règle du « deux pour un » pour le remplacement des arbres abattus dans les espaces paysagers protégés va aussi dans ce sens. De même, l'article 15 modifié sur les performances énergétiques et environnementales vise à inciter à l'efficacité énergétique et à la diminution de l'empreinte énergétique par l'usage des énergies renouvelables faibles émettrices en gaz à effet de serre. La modification simplifiée prend donc pleinement en compte les orientations du SRCAE.

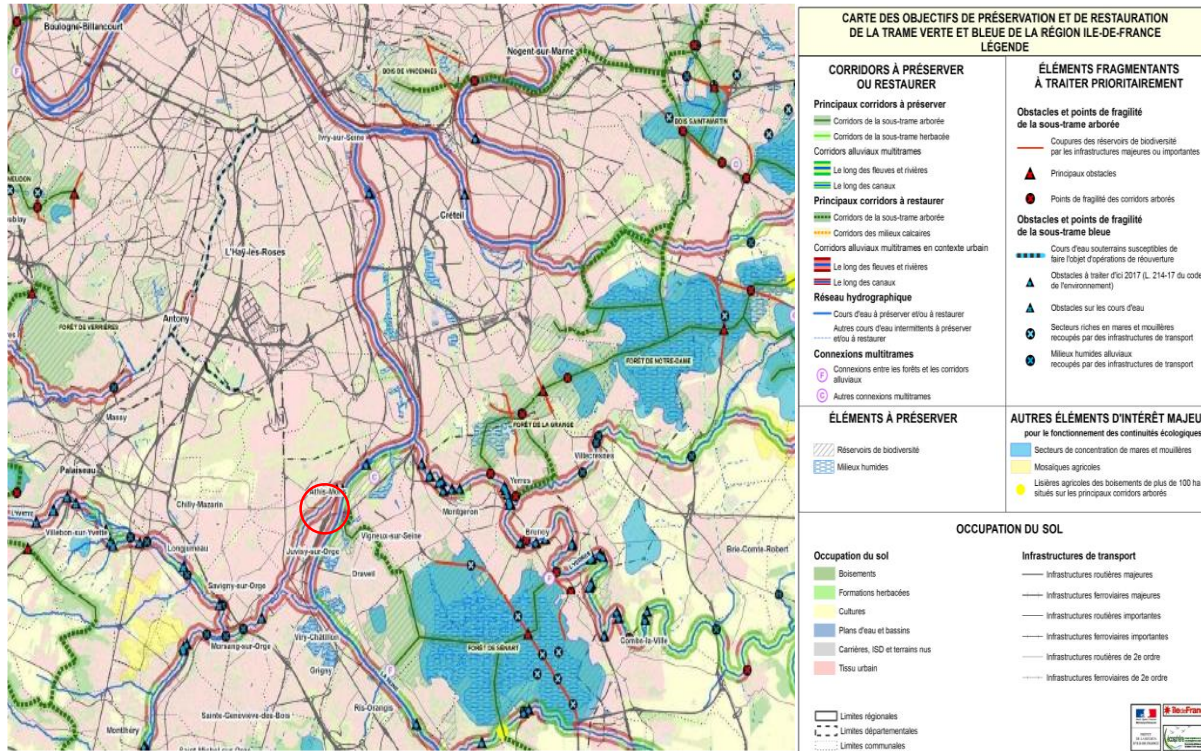
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les lois Grenelle 1 et 2 fixent l'objectif de créer d'ici 2012 une trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement durable du territoire. Ces lois donnent les moyens d'atteindre cet objectif avec les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Ile-de-France a été adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et poursuit les objectifs suivants :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (forêts, espaces naturels, parcs et jardins publics et privés, alignements d'arbre, cours d'eau, lacs et étangs, darses, bassins, fontaines, etc.) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques ;
- proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions. Le SRCE fixe les orientations et les objectifs pour l'ensemble des acteurs régionaux et plus particulièrement pour les collectivités, qui doivent les décliner dans leurs documents d'urbanisme.

La carte des composantes identifie à Ablon-sur-Seine la préservation des berges et du lit mineur de la Seine comme corridor écologique majeur. Ces derniers sont déjà classés en zone naturelle protégée N au PLU. La modification simplifiée ne porte sur aucune des dispositions de protection ou de valorisation du patrimoine naturel, des éléments de la trame verte et bleue, de protection du paysage, de mise en valeur de la biodiversité. Une protection des jardins paysagers protégés est étendue toujours dans le but de préserver les grandes entités paysagères constitutives de la trame verte et assurer ainsi une valorisation de cette dernière selon le principe du « pas japonais ». La modification simplifiée du PLU est enfin sans effet sur la proximité du secteur de Vigneux-sur-Seine identifié au SRCE comme un connecteur multi-trames.



Extrait de la carte de préservation et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France

Source : Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France, 2013



3.3. Compatibilité avec les servitudes d'urbanisme

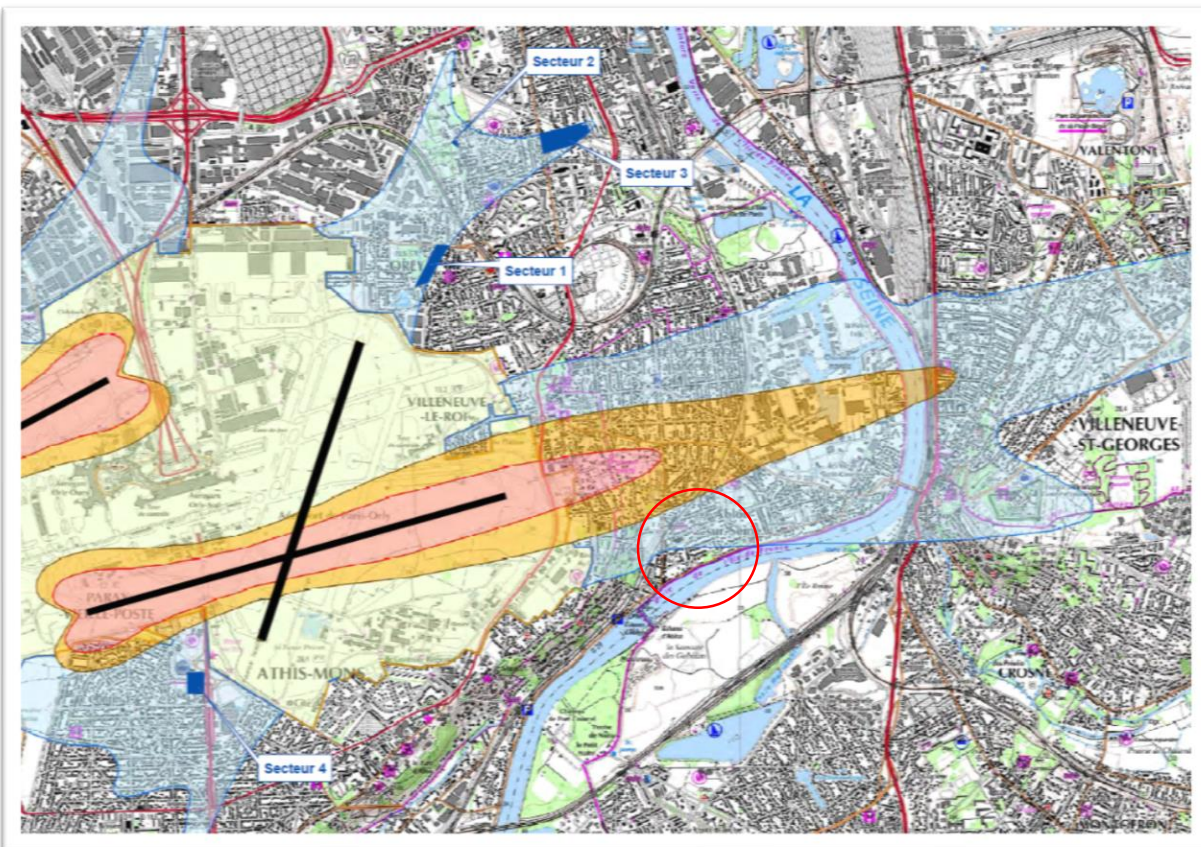
Le plan local d'urbanisme d'Ablon-sur-Seine doit être compatible avec un certain nombre de servitudes d'urbanisme. Ces servitudes, annexées au PLU, s'appliquent d'elles-mêmes en fonction de la réglementation spécifique qui les régit :

- Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly :

Révisé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral, le Plan d'Exposition au Bruit est un document réglementaire visant à interdire ou limiter la construction de logements aux abords des aérodromes et d'y prescrire des types d'activités peu sensibles au bruit ou compatibles avec le voisinage d'un aérodrome. Le PEB introduit à ce titre des obligations en matière d'information des riverains. Actuellement, le PEB est découpé en plusieurs zones au sein desquelles différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent;

La commune d'Ablon-sur-Seine est particulièrement impactée par l'application de ce plan : les trois quarts de la commune sont couverts par les zones de bruit fort B et anciennement modéré C. Les limitations à la constructibilité et à l'urbanisation au sens général du terme qui en résultent, obèrent les possibilités de densification de la commune. Ces limitations sont déterminées par les dispositions législatives de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme. Cette réglementation s'applique nonobstant les règles du PLU : la modification simplifiée du PLU est sans effet sur sa compatibilité avec le PEB.

La servitude d'utilité publique est annexée au plan local d'urbanisme.



Plan d'exposition au bruit


Zones de bruit


 Lden 65 (Limite de zone B)


 Lden 70 (Limite de zone A)


Périmètres particuliers

 Zone C limite du PEB 1975 (préalablement au 20 février 2009)

 Secteur 1 Secteur RU ORLY Centre Ancien

 Secteur 2 Secteur RU ORLY Quartier des Roses

 Secteur 3 Secteur RU CHOISY LE ROI Hautes Bornes

 Secteur 4 Secteur RU ATHIS-MONS site Barran

Extrait de la carte de délimitation des zones de bruit

Source : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly, 2012



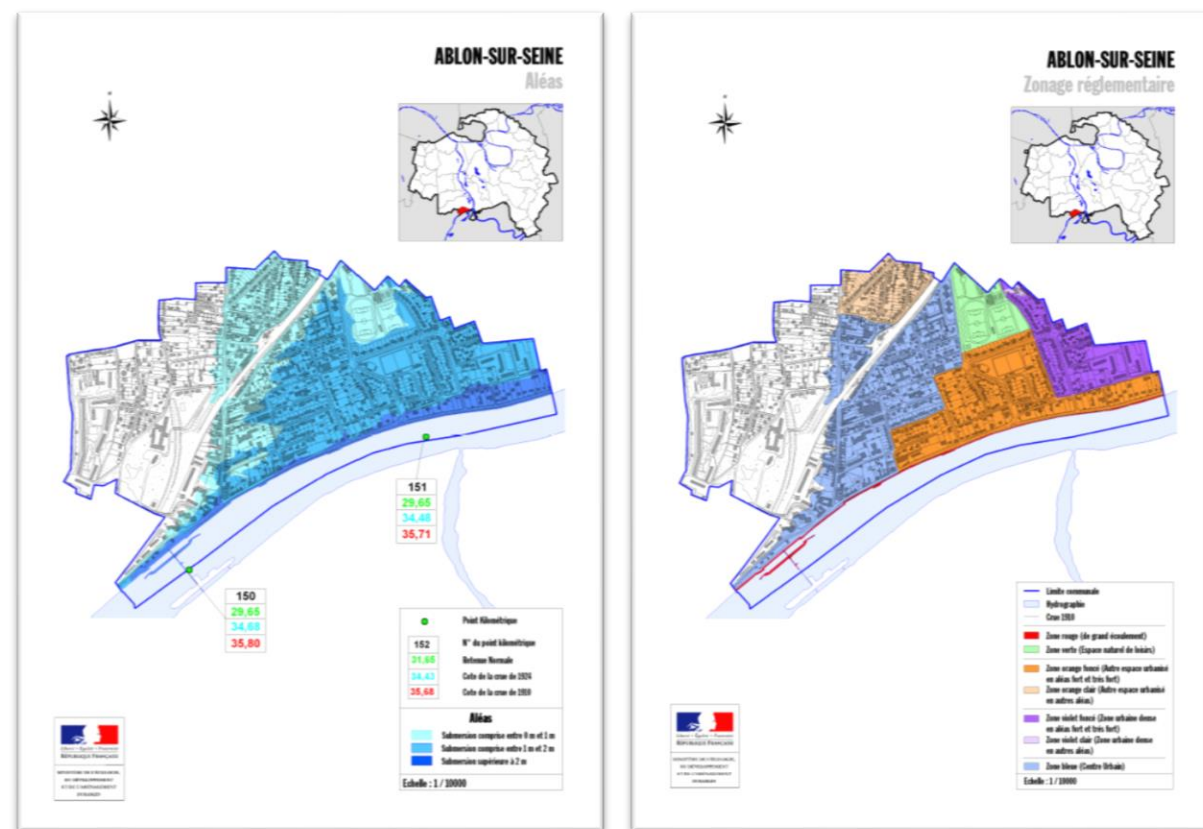
- Compatibilité avec le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRI) :

Le plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et de la Marne dans le Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2000 et révisé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007. Près des trois quarts de la commune d'Ablon se situent en zone inondable avec un aléa allant de très fort à modéré. Le zonage réglementaire distingue 5 zones :

- une zone rouge de grand écoulement qui couvre essentiellement le talus des berges de Seine et l'écluse éponyme de la commune ;
- une zone verte pour les espaces naturels et de loisirs qui se situe sur le centre sportif Pierre Pouget ;
- une zone orange foncé d'aléas fort et très fort qui concerne les secteurs pavillonnaires situés en bords de Seine ;
- une zone orange claire d'autre aléas concerne les risques de remontée de nappes et d'inondation par capillarité qui couvre une partie du secteur pavillonnaire nord de la commune, en pied de coteau ;
- une zone violet foncé d'aléas fort et très fort située au nord-est de la commune et regroupant une frange pavillonnaire aux parcelles plus étroites et d'ensembles d'habitats collectifs ;
- une zone bleue de centre urbain qui recouvre le centre-ville élargi de la commune.

La réglementation des différentes zones du PPRI est une servitude d'utilité publique annexée au PLU : elle s'applique de plein droit nonobstant toute disposition du PLU.

La modification de l'article 10 sur les hauteurs des constructions en zone inondable poursuivie par la présente procédure n'impacte qu'un nombre limité de constructions identifiées principalement en zone orange PPRI. L'augmentation de la constructibilité ne sera réelle que dans les zones de submersion supérieure à 1,80 mètre et uniquement au-dessus de la norme pour premier niveau habitable, ce qui ne concerne qu'une vingtaine de parcelles. Cette augmentation n'est permise que dans le strict respect des dispositions et règles de construction spécifiques du PPRI et à la condition qu'elle n'entraîne pas de création de logements supplémentaires.



Cartes des aléas et zonage réglementaire
 Source : Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le Val-de-Marne, 2007



ABLON-SUR-SEINE

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



Sources : fond de plan DDE 94 et BRGM.

Carte des aléas au risque de mouvements de terrain différentiels

Source : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne, 2010

GRAND
-ORLY
SEINE
-SAINT-DENIS
VAL-DE-MARNE

- Compatibilité avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMT) :

Ablon-sur-Seine, de par sa structure géomorphologique, est assise sur un sol d'argile. La commune est donc exposée au phénomène de rétractation et gonflement des argiles et couverte de ce fait par le plan de prévention approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.

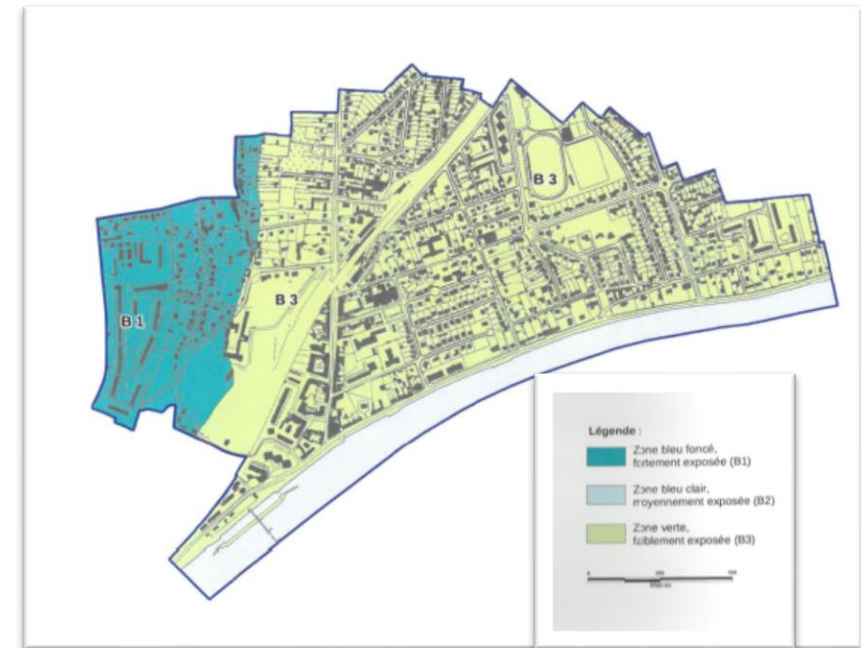
La carte des aléas classe Ablon en zone d'aléa faible, à l'exception du coteau de Seine, plus sensible à ce risque, qui se situe ainsi en zone d'aléa fort. Le zonage réglementaire est composé de 2 secteurs :

- une zone bleu foncé de forte exposition qui recouvre le coteau et la plateau ;
- une zone verte de faible exposition qui recouvre la plaine inondable.

La réglementation des différentes zones du PPRMT est une servitude d'utilité publique annexée au PLU: elle s'applique de plein droit nonobstant toute disposition du PLU. Le modification simplifiée du PLU est sans objet sur cette servitude.

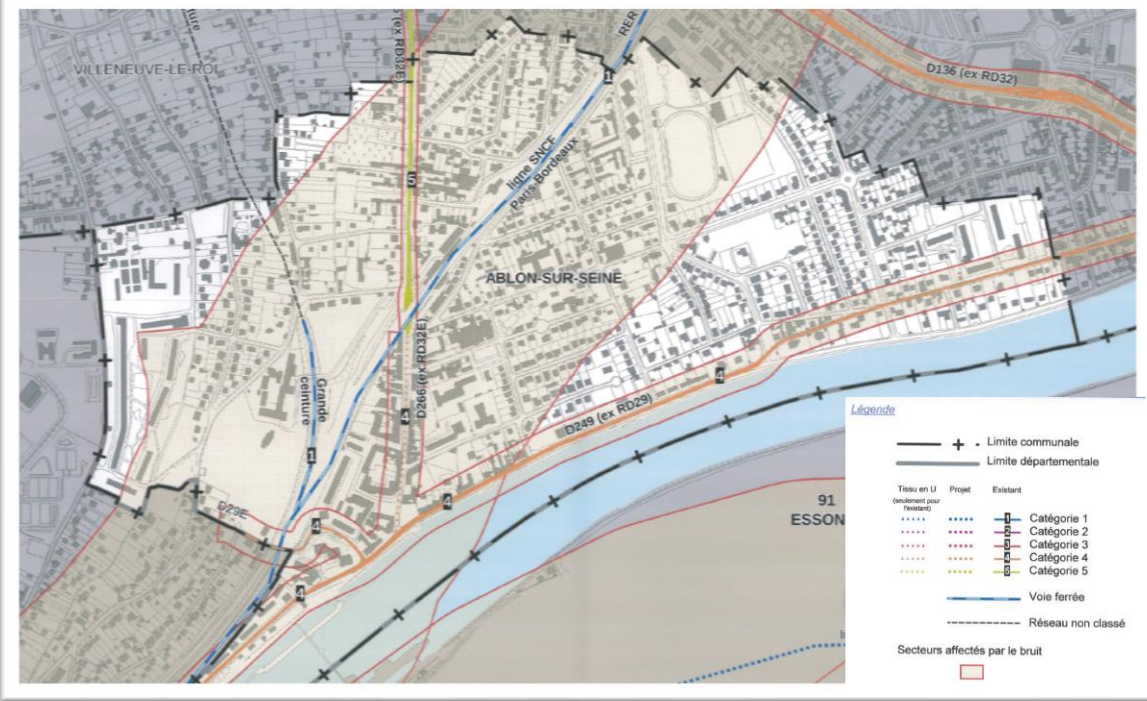
Carte du zonage réglementaire pour la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne, 2018



Légende :

- Zone bleu foncé, fortement exposée (B1)
- Zone bleu clair, moyennement exposée (B2)
- Zone verte, faiblement exposée (B3)



Extrait de la carte de classement sonore des grandes infrastructures de transports terrestres

Source : Plan local d'urbanisme de la commune de d'Ablon-sur-Seine, Annexes, 2013



Carte de délimitation des servitudes d'utilité publique de la commune d'Ablon-sur-Seine

Source : Plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine, Annexes, 2013



- Le classement sonore des grandes infrastructures en transports terrestres :

Le classement sonore des grandes infrastructures de transports terrestres (ferroviaires, routiers) a été arrêté par le Préfet du Val-de-Marne le 3 janvier 2002. Il définit de facto des normes de construction et d'isolation phonique que les maîtres d'ouvrage doivent respecter au moment de leur chantier de construction.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est sans objet quant à la compatibilité du plan avec cette servitude qui s'applique d'elle-même nonobstant toute disposition du PLU.

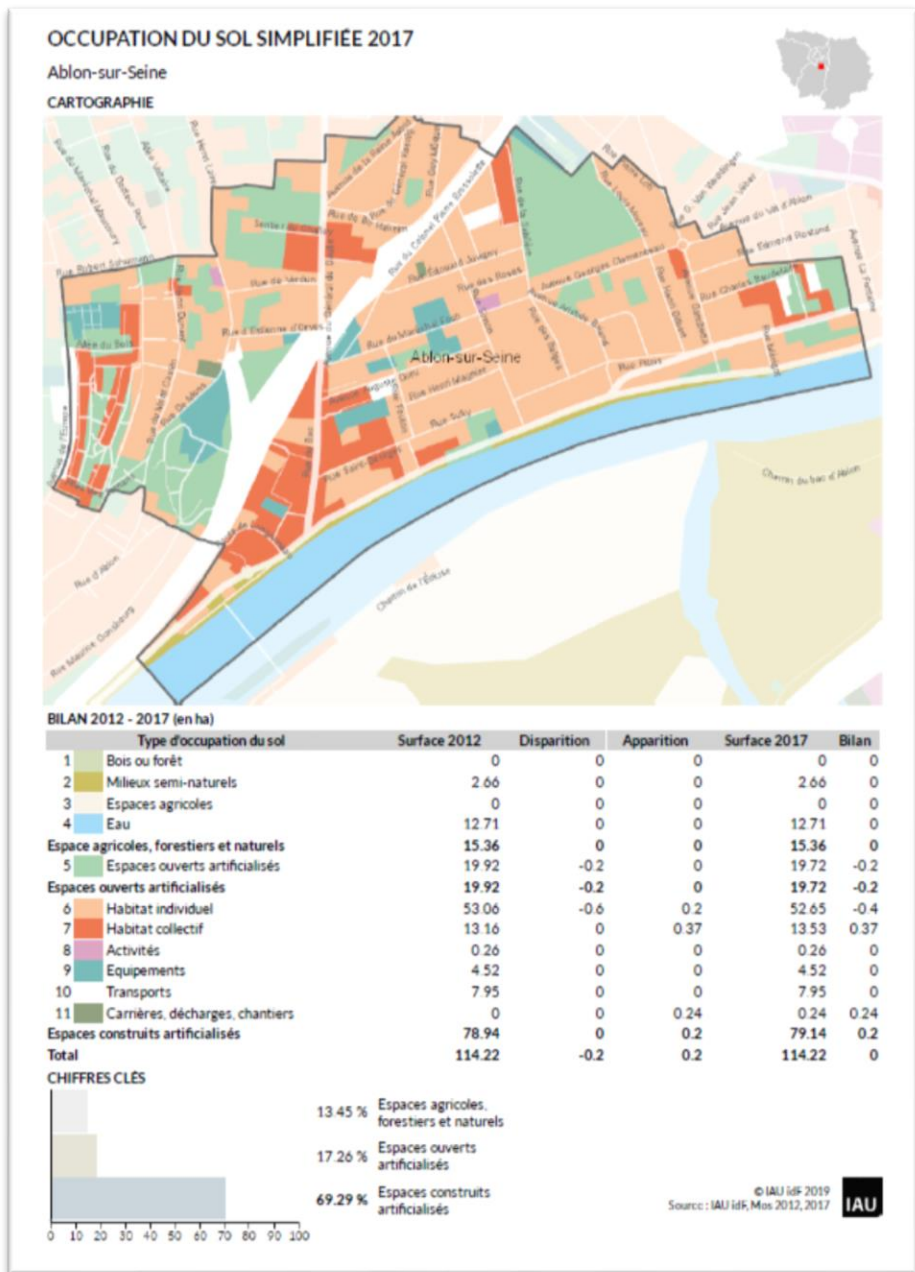
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

Ablon-sur-Seine est concernée par d'autres servitudes d'utilité publique principalement liées à la proximité de l'aéroport d'Orly (servitudes radioélectriques et servitudes de dégagement aérien) et la présence d'infrastructures de transports de gaz (pipelines de Trapil et GRdF).

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est sans objet quant à la compatibilité du plan avec cette servitude qui s'applique d'elle-même nonobstant toute disposition du PLU.

3.4. Evolution des modalités d'occupation des sols

La modification simplifiée du PLU ne change ni la nature, ni la forme urbaine des différentes zones du PLU définies principalement en fonction de l'occupation du sol préexistante avant l'élaboration du PLU initial. Elle n'entraîne pas d'augmentation conséquente de la constructibilité à l'intérieur des zones. Elle n'a donc pour conséquence aucune consommation supplémentaire d'espaces agricole, naturel ou forestier et ne devrait avoir aucun effet sur l'évolution des modalités d'occupation des sols actuelle.



Fiche du mode d'occupation des sol de la commune d'Ablon-sur-Seine en 2017
Source : IAU, 2018

4. Procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme telle que prévue par l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme est relativement simple : la procédure est conduite sous l'autorité du Président de l'Etablissement public territorial qui propose à la délibération du Conseil territorial de préciser les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et d'approuver en dernier ressort la modification simplifiée sur le bilan de cette mise à disposition du public par le Président. Le dossier du projet de modification simplifiée est aussi soumis à l'avis des personnes publiques.

Compte tenu de la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial qui définit ce dernier comme une coopérative des villes au service de projets des villes, le Maire d'Ablon-sur-Seine et ses services ont été étroitement associés à la gestion de cette procédure.

Pour la réalisation de la présente modification du plan local d'urbanisme, le Président de l'EPT a conduit la procédure en se basant sur la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 mars 2019 qui a approuvé les objectifs de la modification simplifiée du PLU, précisé les modalités de mise à disposition et mandaté Monsieur le Président de l'EPT pour la conduite de la procédure. Cette délibération a été modifiée le 28 mai 2019 par le Conseil territorial pour prendre en compte le calendrier et adapter les dates de mise à disposition au public du projet.

4.1. Consultation des personnes publiques

La consultation des personnes publiques est soit de fait, soit à leur demande expresse. Dans le cadre d'une modification simplifiée du plan local d'urbanisme, elle prend la forme d'une notification du dossier de projet de modification au préalable à la mise à disposition du public.

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon-sur-Seine a été notifié, avant la mise à disposition du public, aux personnes publiques suivantes :





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Commune d'Ablon-sur-Seine

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification simplifiée du plan local d'urbanisme

Par délibérations en date des 26 mars 2019 et 28 mai 2019, le Conseil territorial de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé les objectifs et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ablon-sur-Seine.

Le projet vise à permettre l'adaptation réglementaire du document d'urbanisme. Ces modifications entrent dans le champ d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Un dossier comportant une note d'information et le projet de règlement modifié est mis à disposition du public :

du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019 inclus,
au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex)
et
à la Mairie d'Ablon-sur-Seine en son service de l'urbanisme (Bâtiment annexe de la Mairie - 18, rue du Maréchal-Foch – 94480 Ablon-sur-Seine).

Pendant la durée de la mise à disposition, les observations pourront être consignées sur un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé, ou adressées par écrit à Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (Bâtiment Askia – 11, rue Henri Farman – 94398 Orly Aéroport Cedex) qui les annexera au registre.

Les éléments du dossier seront consultables sur le site Internet de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (<http://www.grandorlyseinebievre.fr>) et sur le site Internet de la Mairie d'Ablon-sur-Seine (<http://www.ablon-sur-seine.fr>).

Le dossier est notifié aux personnes publiques partenaires de la commune. Leurs avis seront annexés au dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la mise à disposition du public du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre présentera au Conseil territorial le bilan de cette consultation. Le Conseil territorial délibérera en vue de l'approbation de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques et des observations du public.

La modification simplifiée entrera en vigueur conformément aux articles L. 153-24 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

NE PAS RECOUVRIER AVANT LE VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2019 INCLUS



- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et Madame la Sous-préfète de l'Hay-les-Roses et les services déconcentrés de l'Etat (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement, Direction régionale et interdépartementale de de l'habitat et du logement, Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, en leurs unités départementales du Val-de-Marne, Direction interdépartementale des routes d'Ile-de-France, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-de-Marne, etc. ;
- Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne ;
- Messieurs les Présidents des chambres consulaires : Chambre de commerce et d'industrie de Paris – Val-de-Marne, Chambre de métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne, Chambre régionale et interdépartementale de l'agriculture ;
- Madame la Présidente d'Ile-de-France Mobilités ;
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris.

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de consulter les maires des communes riveraines d'Ablon-sur-Seine, ainsi que les Présidents des établissements publics de coopération intercommunale limitrophes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre. Enfin, le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDEF) a demandé à être consulté systématiquement sur tout projet de modification, révision ou élaboration de plan local d'urbanisme

Les personnes publiques consultées pouvaient faire connaître leur avis avant la fin de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU d'Ablon. Ces avis ont été mis à disposition du public au fur et à mesure. A défaut de réponse des personnes publiques consultées dans le délai imparti, leur avis a été réputé favorable sans réserve.

Grand-Orly Seine Bièvre et la commune d'Ablon-sur-Seine ont reçu les avis des personnes publiques suivants :

- Cœur Essonne Agglomération par message électronique du 26 août 2019, sans observation ;
- Madame la Maire d'Athis-Mons par courrier en date du 26 août 2019, sans observation ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France par courrier en date du 23 septembre, avec prescriptions ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France - Service Métropolitain de l'Architecture et du Patrimoine du Val-de-Marne par courrier en date du 19 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Conseil Départemental du Val-de-Marne par courrier en date 26 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Monsieur le Maire d'Ablon-sur-Seine par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France – Unité Départementale du Val-de-Marne par courrier en date du 27 septembre 2019, avec prescriptions.



Une partie des recommandations et prescriptions des personnes publiques a été prise en compte. Ces modifications, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification simplifiée mis à disposition du public sont explicitées et justifiées ci-après.

4.2. Mise à disposition du public

En application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, après notification aux personnes publiques, a été mis à disposition du public du 26 juin 2019 au 27 septembre 2019 en mairie et au siège de l'EPT. Le dossier comportait un registre de recueil des informations, les pièces administratives justifiant de la conduite de la procédure, une notice de présentation, le document graphique avant et après modification, le règlement d'urbanisme faisant apparaître les modifications et des annexes informatives (textes réglementaires, PADD du PLU de la commune).

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 a fait l'objet des modalités de publicité suivantes :

- parution dans le journal (rubrique des annonces légales) *Le Parisien édition du Val-de-Marne* du 17 août 2019 ;
- parution sur le site internet de la ville et celui de l'EPT avec possibilité de consigner les observations par courriel ;
- affichage du projet à la connaissance du public sur les panneaux administratifs de la commune, en mairie pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- affichage du projet à la connaissance du public à l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le registre et le dossier de mise à disposition du public en mairie d'Ablon ont été consultés par six personnes dont cinq ont émis un avis favorable. Un visiteur n'a pas souhaité s'exprimer sur le projet.

4.3. Clôture du dossier

Avant l'approbation du dossier, le projet de modification simplifiée a été corrigé ou ajusté pour tenir compte des observations et des avis des personnes publiques consultées :

- **Le courrier d'observations du SEDIF** n'a pas appelé de modifications particulières. Les ouvrages d'infrastructures et notamment d'alerte en cas de pollution sont protégés par les servitudes d'utilité publique liées à la protection des prises d'eau des usines de production d'eau potable de Choisy et d'Orly qui sont déjà annexées au PLU d'Ablon. Le demande de

modifier les articles N 13, UA 13 et UB 13 pour interdire l'usage de certains produits phytosanitaires n'a pas été pris en compte car basée sur des codes de bonnes pratiques ou charte sans portée réglementaire. La modification de ces articles aurait modifié l'économie générale de la rédaction de ces articles.

- **L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France** a permis d'apporter des modifications aux articles 11 des zones UA-UB-UC notamment sur l'interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur uniquement sur les façades protégées par le PLU au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, des modifications du glossaire notamment en ce qui concerne la définition d'une lucarne. L'article UC 13 a été corrigé pour enlever une incohérence liée à l'obligation de replanter deux arbres en cas d'abattage d'un arbre. Ce même article a été corrigé d'une erreur matérielle sur une référence du nouveau code de l'urbanisme. Certaines observations n'ont pas été prises en compte car relevant d'une procédure ultérieure (mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet sur les secteurs des anciens périmètres d'attente ou ouverture à l'urbanisation de la zone AU) ou très prescriptives (de nature à modifier la forme urbaine sur certains secteurs inondables, ou pouvant se gérer par modulation des différentes prescriptions issues de la réécriture des articles 11 (qualité des matériaux des pare-vues, intégration des rampes de parkings, visibilité des panneaux solaires depuis les espaces publics, dimensionnement des châssis de toit)).
- **L'avis du Conseil départemental du Val-de-Marne** a été assorti de plusieurs demandes de modifications relatives à l'assainissement des eaux pluviales et aux normes de stationnement des cycles visant à favoriser l'usage du vélo. Les articles UA 4, UB 4 et UC 4 relatifs aux conditions de desserte par les réseaux ont été complétés par une réglementation du débit de fuite en cas de rejet des eaux pluviales dans les réseaux séparatifs en adoptant la prescription générale issue du zonage des eaux pluviales de 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Ces normes n'ont pas été étendues aux articles AU 4 et N 4 qui demeurent non réglementés eu égard à leur non constructibilité actuelle (l'ouverture à une éventuelle urbanisation de la zone AU obligera dans tous les cas à une modification ou une mise en compatibilité avec une déclaration de projet ou une déclaration d'utilité publique du document d'urbanisme). Une modification du zonage d'eau pluviale a été demandée par le Département : elle fera l'objet d'une procédure spécifique en lien avec l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de sa compétence assainissement. Le Conseil départemental a souhaité aussi des normes plancher minimales pour le stationnement des cycles. Cette recommandation rejoignant celle de l'Etat, les normes plancher proposées issues du plan de déplacement du Val-de-Marne ont été intégrées en tenant compte de la destination des constructions aux articles UA 12, UB 12 et UC 12. Elles sont compatibles avec les normes plancher du PDUIF, allant même au-delà en ce qui concerne le stationnement des cycles pour les équipements sportifs et scolaires.



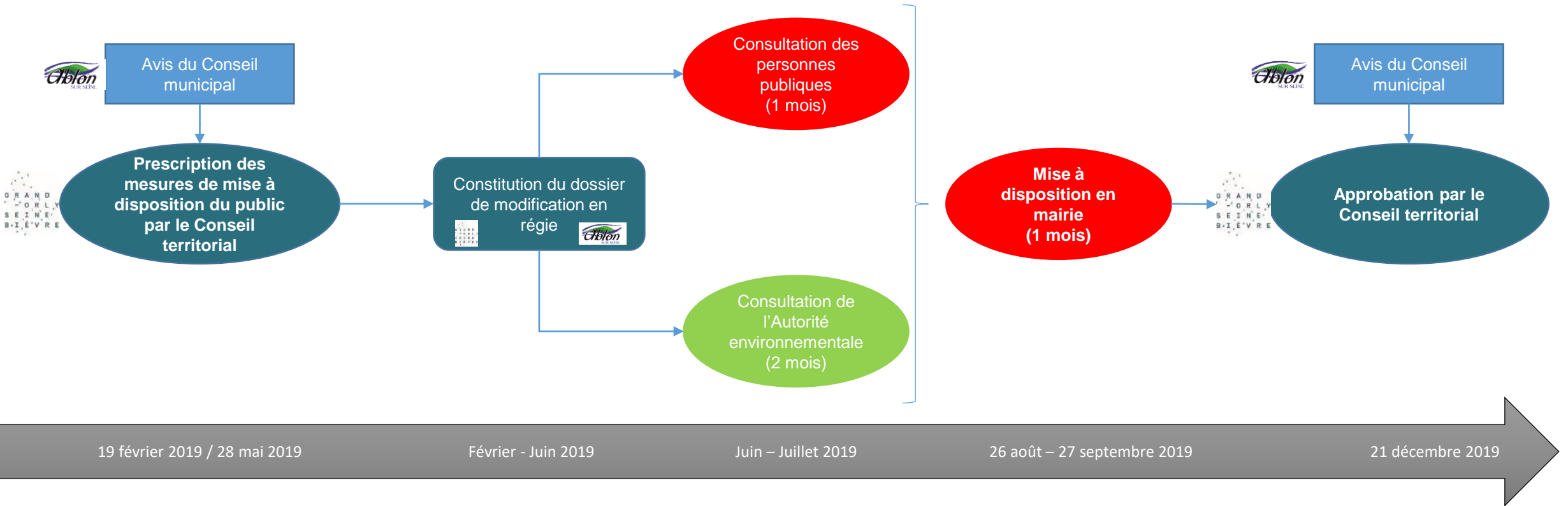


- **Les demandes de la commune d'Ablon-sur-Seine** ont été prises en compte : précision sur le dimensionnement des locaux commerciaux autorisés en zone UA (article UA 2), insertion de la mention « existantes ou projetées » en ce qui concerne les voies et emprises publiques pour les règles d'implantation des constructions réglementées aux articles UA 6, UB 6 et UC, et généralisation de la notion de « besoins générés » pour la normalisation des places de stationnement des équipements publics et d'intérêt collectif. Une demande de modification sur le traitement des matériaux apparents des articles 11 n'a pas été prise en compte suite à l'avis rendu par les services de l'Etat.
- **L'Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement du Val-de-Marne a émis deux réserves** dans son avis du 27 septembre 2019 portant sur deux éléments entachés d'illégalité. Ces éléments ont été corrigés afin de garantir la stabilité juridique de la modification : l'interdiction de certains matériaux insérée aux articles 11 a été enlevée et les normes de stationnement de vélo notamment pour les équipements vélos ont été complétées en retenant la norme plancher minimale la plus restrictive entre le PDUIF et le plan de déplacements du Val-de-Marne. Enfin, les trois incohérences ou incomplétudes ont été corrigées, notamment la cohérence entre l'article 9 des dispositions générales du PLU qui applique des règles de stationnement spécifiques au périmètre des 500 mètres autour des gares nonobstant toute disposition contraire du PLU, la correction d'une erreur matérielle aux articles UA et UB 12 et la façon de mettre à jour les annexes avec les nouveaux périmètres de prise en considération qui fera l'objet d'un arrêté territorial spécifique indépendamment de la présente modification simplifiée.

A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial a présenté un bilan de la consultation de la population. Le projet a alors été soumis à l'approbation définitive du Conseil territorial par délibération motivée.

Conformément à la charte de gouvernance de l'Etablissement public territorial, le Conseil municipal d'Ablon-sur-Seine a émis un avis favorable préalable à cette approbation par le Conseil territorial.

Planning





Commune d'Ablon-sur-Seine












MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

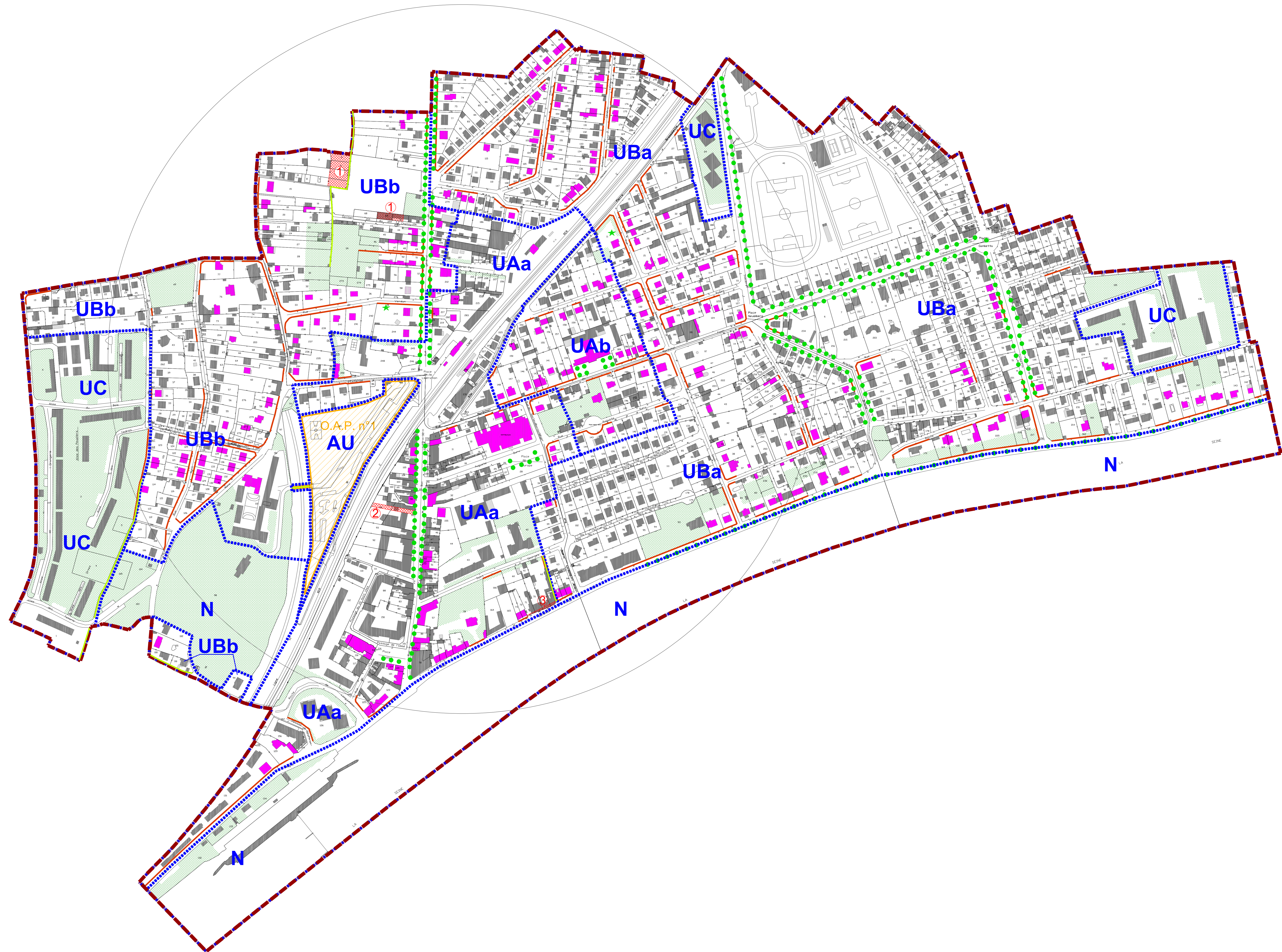
Pièce 3 – Plan de zonage modifié

GRAND
ORLY
SEINE
BIVÈRE

Document à disposition du public
du 04/02/2015 au 04/02/2015
Document approuvé par l'Assemblée du Conseil territorial
le 27 septembre 2015



-  Limite de commune
-  Limite de zone
-  Orientation d'aménagement et de programmation au titre des articles L. 151-6 à L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre des articles L. 151-41 et R. 151-38 du Code de l'Urbanisme
-  Espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Clôture protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Sente piétonne protégée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre de 500 mètres autour de la gare



Emplacements réservés

N°	Destination	Cadastre (parcelles concernées)	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	AA 3, 4, 5, 6, 69, 70	Commune	1 637 m ²
2	Aménagement d'une voie piétonne entre la rue du Bac et le futur passage souterrain de la voie ferrée	AE 94 et 95	Commune	331 m ²
3	Création et élargissement du trottoir	AE 23, 23B, 25, 27	Commune	109 m ²



Commune d'Ablon-sur-Seine

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Pièce 4 – Modification du règlement



Dossier mis à disposition du public
du lundi 26 août 2019 au vendredi 27 septembre 2019

Dossier approuvé par délibération du Conseil territorial
du 17 décembre 2019

Titre I relatif aux dispositions générales

Article 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ablon-sur-Seine.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l’Urbanisme ;

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans le dossier « Annexes » du présent PLU ;

3. Les articles du Code de l’Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.



Article 3 – Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur le document graphique. Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-50 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les sentes à préserver au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée de deux secteurs UAa et UAb ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, composée de deux secteurs UBa et UBb ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC.

3. - La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone AU.

4. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

- la zone N.



Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur seize articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement* de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R. 111-27 qui ne sont pas applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

« Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

« Article R111-4 *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*



« Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir. Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable. C'est la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis. Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'Urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

7.1 Principe général

Le Code de l'Urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

7.2 Clôtures et permis de démolir

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-12 d) du Code de l'Urbanisme :

- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les permis de démolir sont soumis à autorisation préalable en vertu de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme :

- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.



7.3 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'Urbanisme.

Article 8 – Risques et nuisances

8.1 Risque d'inondation

Un plan de protection contre le risque d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine a été approuvé le 28 juillet 2000 et révisé le 12 novembre 2007. Il concerne une partie du territoire communal en tant que servitude d'utilité publique.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

8.2 Risque de mouvements de terrain

Un plan de prévention de risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne a été approuvé le 21 novembre 2018.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.



8.3 Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB)

Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome d'Orly a été approuvé le 21 décembre 2012. Il concerne une partie du territoire communal.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières s'ajoutant au règlement de zone.

8.4 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 précisent pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires existantes et futures) :

- le classement dans une des cinq catégories,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au document graphique et respecter les dispositions présentées dans le dossier « Annexes ».

Article 9 – Stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et stationnement des logements dans le périmètre des 500 m autour des gares

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation. Cette obligation est ramenée à 0,5 aire de stationnement par logement lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.



L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher* existante avant le commencement des travaux.

En application de l'article L. 151-36 du code de l'urbanisme d'application immédiate, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, autres que les établissements d'hébergement pour personnes âgées ou les résidences universitaires susmentionnés, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article 10 – Lexique

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre V du présent règlement.

Article 11 - Liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques et des espèces invasives

Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VI du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France est présentée au titre VII, dont la plantation est vivement déconseillée et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.



Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA

La zone UA correspond au centre-ville d'Ablon-sur-Seine : c'est une zone de centralité et de renouvellement urbain. La zone UA est composée de deux secteurs : UAa et UAb. Elle contient des secteurs en périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application du a) de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme. Elle couvre des quartiers exposés :

- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;

et/ou

- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L. 112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les constructions destinées à l'industrie* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et :

- que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² par local commercial,
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement* et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés inter préfectoraux annexés au PLU.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Tout aménagement* ou extension* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.



Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.

Aux abords des voies* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements d'au-moins deux logements doivent comporter au moins 80% de logements de plus de 30 mètres carrés.



Article UA.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

2- Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.



3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

4- Collecte des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation*, et au-delà de trois logements inclus, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 4 m² pour 3 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

Article UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Ces règles s'appliquent aux voies* publiques et privées existantes ou projetées.

Dans le secteur UAa :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction. Excepté sur la rue Foulon, où les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.



Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 mètres.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement* des voies*.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques à une distance au moins égale à l'épaisseur de l'espace paysager protégé.

Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'aménagement* ou l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible* de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques. Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions* inférieures à 20 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible*, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale n'excédant pas 15 m² de surface de plancher* et 3 mètres de hauteur ;



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- Les piscines de plein air ;
- Les saillies et débords de façade, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le secteur UAa :

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée). Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur UAb :

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée). Elles s'implanteront en retrait par rapport aux autres limites séparatives*. En cas de retrait des limites séparatives*, la marge de recul* sera d'au moins :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.



Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront en limites séparatives* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera :

- Une distance égale à la hauteur à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou à l'égout en cas de toiture à pente du bâtiment le plus élevé ($H=L$) si l'une des façades comprend des ouvertures,
- Une distance égale à la moitié de la hauteur à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou à l'égout en cas de toiture à pente du bâtiment le plus élevé ($H/2=L$) si les façades sont aveugles.

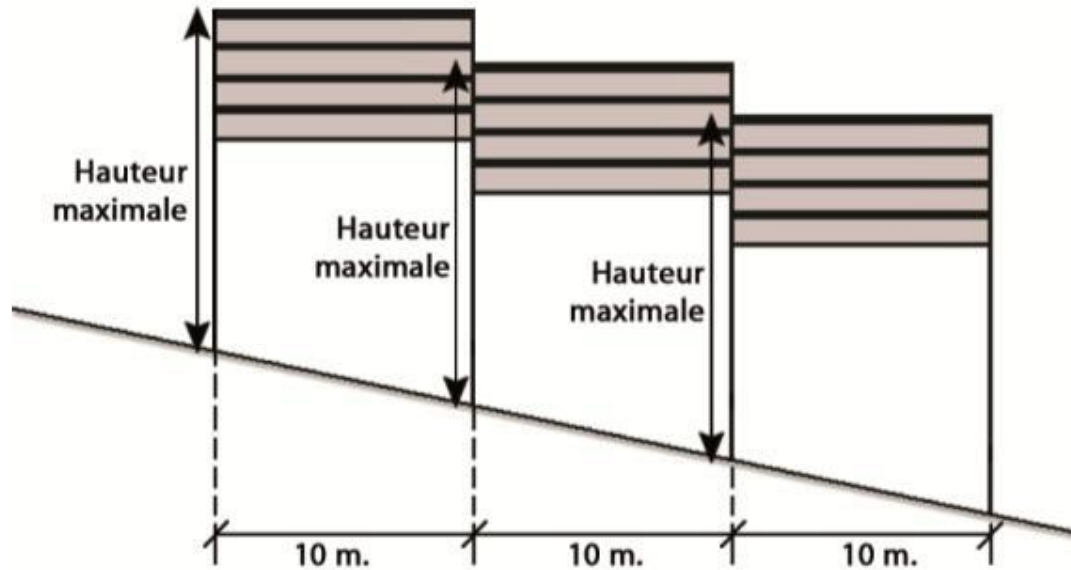
Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Les annexes* à la construction principale s'implanteront à une distance d'au moins 3 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*. Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. Pour les surfaces destinées au commerce*, aux bureaux* et à l'artisanat*, l'emprise au sol* peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière* uniquement à rez-de-chaussée.





Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 50 % de la superficie de l'unité foncière*. Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 13 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (< 35°) ;
- 16 mètres à l'acrotère* si le dernier étage est en retrait d'au moins 1,5 mètre.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 8 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (< 35°) ;
- 11 mètres à l'acrotère* si le dernier étage est en retrait d'au moins 1,5 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur des constructions* doit rester inchangée.



Dans l'ensemble de la zone :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, etc. peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article 11 ci-après.

Article UA.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI^{ème} siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.



Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

2 – Les façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.



Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.

Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

3 - Les toitures

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édifices et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.



Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

4 - Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics :

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajourements.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.



5 - Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UA.12 – STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, 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.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres





2- Nombre d'emplacements

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour être comptabilisées, les places commandées ne devront excéder 10% du nombre d'emplacements.

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans le secteur UAa :

Pour les logements de plus de deux pièces, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Pour les logements T1 et T2, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

Dans le secteur UAb :

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Dans l'ensemble de la zone :

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination entraînant la création de logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions inférieures à 40 m² n'entraînant pas la création de logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants :

- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher* dédiée à l'habitation*.

Les surfaces dédiées au stationnement vélos ne pourront pas être d'une taille inférieure à 3 m².

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément à la norme suivante : au moins 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher* entamés.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher* entamés.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* entamés.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de surface de plancher* entamés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Pour les équipements publics* : le nombre de places de stationnement véhicule et cycles devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement pour les véhicules devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.

Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m² pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur



Article UA.13 - ESPACES LIBRES*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1 - Espaces libres*

Dans le secteur UAa : Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 10% de l'unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas aux surfaces destinées au commerce*, aux bureaux* et à l'artisanat*.

Dans le secteur UAb : Les espaces verts représenteront au moins 40% de l'unité foncière*, dont 20% seront en pleine terre*. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige* par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation en nature équivalente sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nature équivalente sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en nature équivalents.



Article UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé et sans objet.

Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ; les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée;
- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB

La zone UB concerne les quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle est composée de deux secteurs :

- *UBa dans la vallée, au nord et à l'est du territoire communal ;*
- *UBb sur les coteaux moins denses, à l'ouest du territoire communal.*

Elle couvre des quartiers exposés :

- *à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;*

et/ou

- *à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.*

Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les constructions destinées à l'industrie* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



Article UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées au commerce* à condition :

- que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m²,
- qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
- et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement* et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Toute construction dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière* la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés inter préfectoraux annexés au PLU.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Tout aménagement* ou extension* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.



Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.



Aux abords des voies* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

En application des articles L. 151-15 et R .151-38 du code de l'urbanisme, les programmes de logements d'au-moins deux logements doivent comporter au moins 75% de logements de plus de 60 mètres carrés.



Article UB.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

2- Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.



3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

4- Collecte des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation*, et au-delà de trois logements inclus, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 4 m² pour 3 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

Article UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes et projetées en respectant une distance minimum de 5 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'aménagement* ou l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement*.



Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible* de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- Les aménagements ou les extensions* inférieures à 20 m² de surface de plancher* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible*, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes* à la construction principale n'excédant pas 15 m² de surface de plancher* et 3 mètres de hauteur ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- Les piscines de plein air ;
- Les saillies et débords de façade, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement* des voies* existantes ou projetées.

Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée).

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites. En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.



Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront en limites séparatives* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Article UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les annexes* à la construction principale s'implanteront à une distance d'au moins 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol* des constructions n'excédera pas 50% de la superficie de l'unité foncière*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol* des constructions n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règles pour :

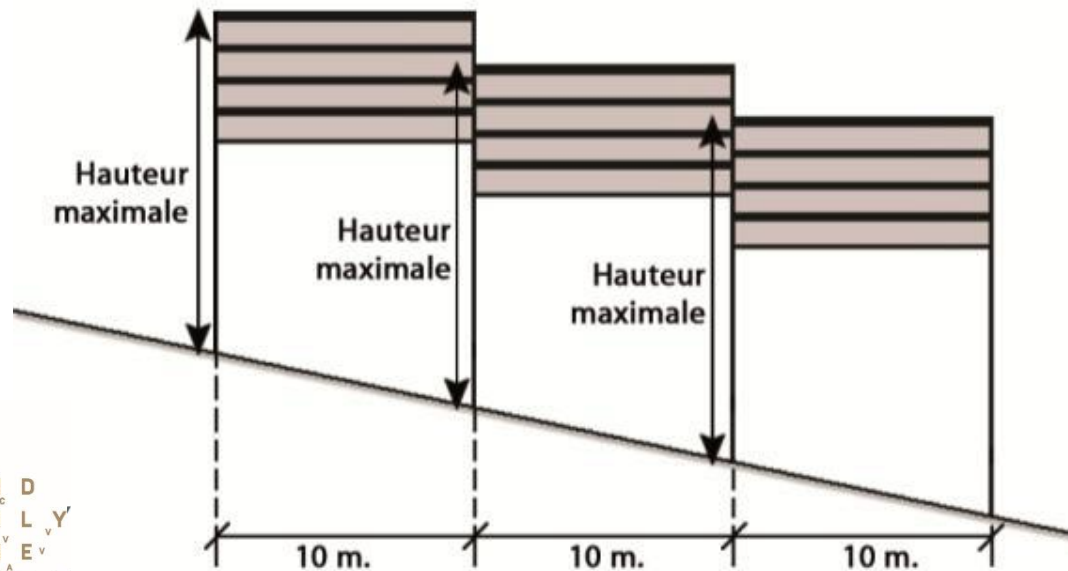
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- l'aménagement* sans extension* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée

Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, ..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (< 35°).

Au-delà de la bande constructible* de 20 mètres, la hauteur des constructions* autorisées :

- devra rester inchangée pour l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ;
- n'excédera pas 3 mètres pour les annexes* et les garages.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur des constructions* doit rester inchangée.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions situées en zone UBa dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne :

Les hauteurs maximales fixées au présent article peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol du terrain naturel* (TN) avant travaux et la côte du niveau habitable le plus bas défini et imposé par l'application du plan de prévention du risque d'inondation susmentionné.

Dans l'ensemble de la zone

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.



1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI^{ème} siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;



- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

2 – Les façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.



Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

3 - Les toitures

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

4 - Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics :

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées



d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajouements.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

5 - Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UB.12 – STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, 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.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

2- Nombre d'emplacements

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour être comptabilisées, les places commandées ne devront excéder 10% du nombre d'emplacements.



Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination entraînant la création de logement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions inférieures à 40 m² n'entraînant pas la création de logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants :

- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher* dédiée à l'habitation*.

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher* entamés.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher* entamés.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* entamés.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de surface de plancher* entamés.



Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Pour les équipements publics* : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement pour les véhicules devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.

Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m² pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Article UB.13 - ESPACES LIBRES*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1 - Espaces libres*

Les espaces verts représenteront au moins 40% de l'unité foncière*, dont 20% seront en pleine terre*.

2 - Plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige* par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations existantes et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.



Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en nature équivalents.

Article UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé et sans objet.

Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

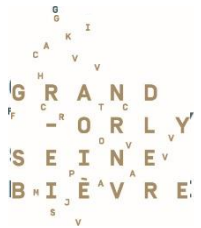
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ;
- les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée;



- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



Titre II relatif aux dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UC

La zone UC concerne les quartiers d'habitat à dominante collective. .

Elle couvre des quartiers exposés :

- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;

et/ou

- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

Article UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les constructions destinées à l'industrie* Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

L'implantation d'antenne relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles, autour des équipements publics et ceux recevant des enfants

Les dépôts de stockage et de traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux, de ferrailles, des véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit



Article UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions destinées aux bureaux* à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

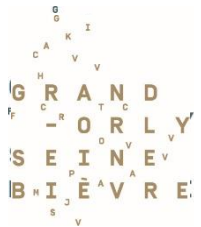
L'aménagement* et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Toute construction dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière* la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les constructions dans le périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi, à condition qu'elles soient conformes aux prescriptions édictées par les deux arrêtés inter préfectoraux annexés au PLU.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Tout aménagement* ou extension* des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.



Toute restauration de clôture à condition de préserver et /ou restaurer la composition d'origine.

Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

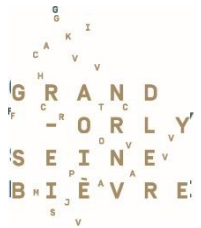
Dans les secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PEB en vigueur en matière d'isolement acoustique et d'usage des sols.



Aux abords des voies* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD32E, RD29, RD29E) :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Article UC.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions existantes et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

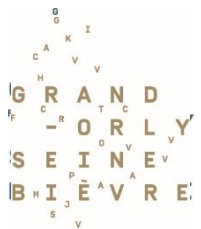
2- Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. Sentes protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, repérées au document graphique : Les cheminements piétonniers repérés au document graphique, sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.



2- Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction devra disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration).

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviale sont strictement interdits.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de régulation et de gestion des eaux pluviales : infiltration naturelle, bassin d'agrément, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, la protection incendie, borne de puisage.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat est autorisée selon la réglementation en vigueur. Le système ne permettra pas de reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Les eaux pluviales qui ne seront pas infiltrées ou réutilisées sur l'unité foncière* seront rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau départemental devra être justifié et régulé selon un débit de fuite fixé à 5 litres par seconde et par hectare pour une pluie de période de retour de 10 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.



3- Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

4- Collecte des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction autre que ceux destinés à l'habitation, un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation*, et au-delà de trois logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 40 m² pour 4-3 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires, chaque tranche étant due.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions annexes.

Article UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées , sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies* et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.



Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions s'implanteront à une distance inchangée, ou avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement* des voies* existantes ou projetées .

Article UC.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives*, ou en retrait.

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives*, les marges de recul* seront au moins égales à :

- La hauteur à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à l'acrotère* en cas de toiture terrasse, quand la façade comporte des ouvertures, avec un minimum de 6 mètres ;
- La moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à l'acrotère* en cas de toiture terrasse, quand la façade est aveugle* ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les marges de recul* réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront en limites séparatives* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.



Article UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 9 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles*, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

Article UC.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

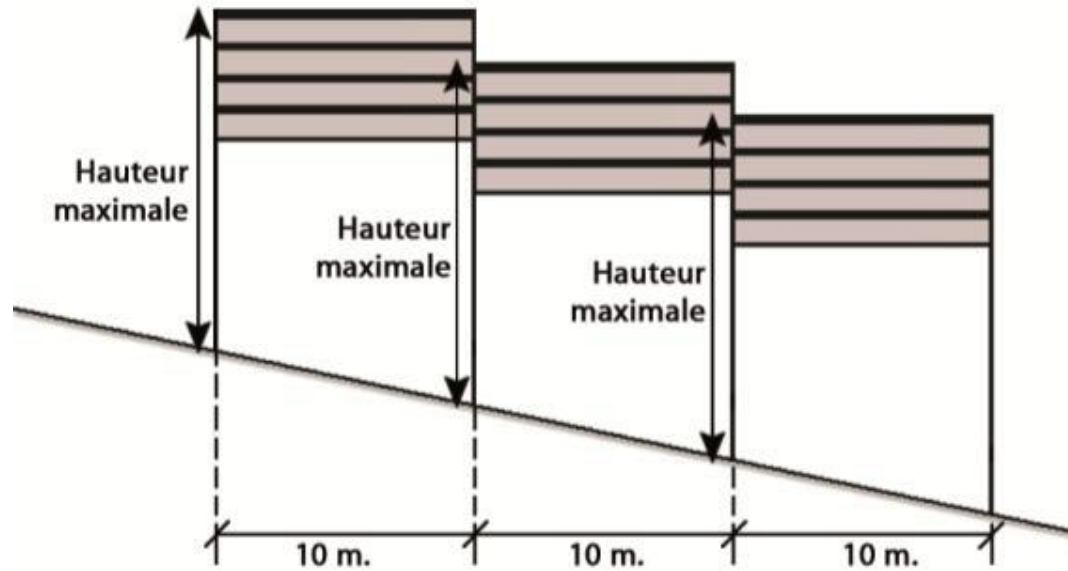
L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière*.

Les débords de l'isolation thermique par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, uniquement pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- L'aménagement* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.



Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres édifices techniques exclus.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, ..., peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UC.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Principes généraux

Les constructions doivent respecter une qualité architecturale à la hauteur de la richesse patrimoniale d'Ablon-sur-Seine tout en s'inscrivant dans le XXI^{ème} siècle, en intégrant les objectifs du développement durable.

L'architecture souhaitée pour les nouvelles constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, et de couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et des matériaux.

Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les travaux de ravalement ou de réhabilitation du bâti existant doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs. Les travaux d'extension ou de surélévation doivent se faire de façon harmonieuse avec la façade existante.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée sous réserve de la prise en compte de prescriptions particulières, si la construction ou l'installation nouvelle est de nature, par son architecture, ses dimensions, ou son aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti identifiés au document graphique, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume de ces constructions ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique ;



- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux et une mise en œuvre compatibles avec ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries extérieures et les devantures ;
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés et toutes modénatures seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment ;
- les isolations thermiques par l'extérieur peuvent être interdites si elles dénaturent le traitement des façades.

2 – Les façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux, de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et présentant un aspect convenable et assurant une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes, les modénatures.

Les volets roulants et leurs caissons doivent être implantés harmonieusement à la façade.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade ; les rejets d'eaux pluviales des balcons, des loggias, et des terrasses doivent être canalisés, afin d'éviter les salissures des façades.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les pare vues des balcons, terrasses et loggias doivent par leur couleur s'intégrer harmonieusement à la construction.



Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

3 - Les toitures

Les toitures inclinées peuvent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantissent leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques (tels les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation) peuvent être intégrés dans le volume de la construction et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être traités avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées, les capteurs solaires, et les pylônes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques (telles les antennes, les paraboles) peuvent dépasser le volume de la construction, mais doivent être implantés en retrait de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble ; ils doivent avoir une couleur en harmonie avec la partie de la construction sur laquelle ils sont fixés ; les cheminées doivent être traitées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

Les châssis de toit doivent être intégrés à la toiture.

4 - Clôtures

En bordure des voies* et des espaces publics :

Les clôtures sur voie devront comporter un mur bahut de 1/3 de la hauteur et seront surmontées



d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres* et espaces verts sur 2/3 de la hauteur. Les portails et portillons devront également être ajourés sur 2/3 de leur hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres, hors pilastres qui ne dépasseront pas 2,20 mètres.

Dans les secteurs classés en zone inondable dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine (annexé au dossier de PLU) :

Les clôtures devront tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajouements.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures remarquables* identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées et réhabilitées à l'identique. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

5 - Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles, ainsi que tout édicule technique seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UC.12 – STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, 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.

Dans une aire collective en surface, une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

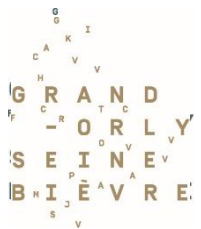
2- Nombre d'emplacements

Le calcul du nombre de place selon la norme sera arrondi au chiffre supérieur.

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 1,5 place de stationnement par logement, dont une place couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante :



- Pour les constructions à destination de logement, il est exigé 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et l'habitation, 1,5% de la surface de plancher* dédiée à l'habitation*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension* d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Constructions destinées aux bureaux* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 2 m² ou 2 places pour 100 m² de surface de plancher* entamés.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce*:

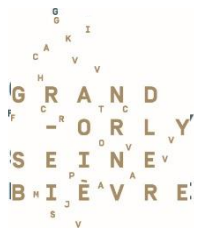
Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos doivent être prévus de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couverts, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de surface de plancher* entamés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Pour les équipements publics* : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public.

Pour les équipements d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction du besoin généré par l'équipement pour accueillir le personnel et le public. il sera créé en outre 1 place par tranche entamée de 4 personnes pouvant être accueillies (personnels et usagers inclus) dans l'établissement recevant du public.



Pour le stationnement des vélos, il sera exigé à minima pour les équipements suivants :

- 1,5 place par tranche entamée de 200 m² pour les équipements sportifs ;
- 1,5 place par tranche entamée de 12 élèves pour les établissements d'enseignement primaire ;
- 1,5 place par tranche entamée de 5 élèves pour les établissements d'enseignement secondaire et supérieur.

Article UC.13 - ESPACES LIBRES*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- Espaces libres*

Les espaces verts représenteront 70 % minimum de l'unité foncière*.

2- Plantations

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre, en nature et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.

Les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique du règlement :

Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nature équivalents sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre abattu.



Article UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé et sans objet.

Article UC.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Outre la réglementation en vigueur, seront notamment pris en compte les objectifs suivants :

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont à privilégier et doivent assurer leur bonne intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture, sont autorisés ; les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'urbanisme sont à privilégier ;
- pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est. L'intégration harmonieuse à la toiture en présentant un rythme régulier et en respectant les symétries doit être privilégiée;
- les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatives aux rejets des eaux pluviales ;
- les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés ;
- les brise-soleils devront respecter l'harmonie des façades sur lesquelles ils sont implantés.

Article UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.



Titre III relatif aux dispositions applicables à la zone à urbaniser – Zone AU

La zone AU concerne le « Triangle des Sœurs » qui est destinée à accueillir un développement dans le cadre d'une opération d'ensemble, en lien avec la restructuration et le renouvellement du centre ville. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Son aménagement ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

L'intégralité de la zone AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur le document graphique du règlement.

Article AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

Article AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

Article AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.



Article AU.6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait la marge de recul* sera au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Article AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives*, ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront en limites séparatives* ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre.

Article AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AU.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.



Article AU.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article AU.13 - ESPACES LIBRES*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

Article AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé et sans objet.

Article AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



Titre IV relatif aux dispositions applicables à la zone naturelle et forestière – Zone N

La zone N concerne la Seine et ses abords et le Parc des Soeurs qui présentent un intérêt esthétique, historique et/ou écologique. Elle couvre des quartiers exposés :

- à des aléas d'inondation, couverts par le PPRI de la Marne et de la Seine (servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU), pour lesquels un règlement s'impose de manière complémentaire aux règles énoncées ci-dessous ;

et/ou

- à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

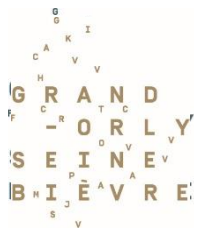
Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle ou extension* de bâtiment à l'exception de celles prévues à l'article N.2 ci-dessous.

Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles soient nécessaires :

- à la gestion du fleuve (notamment pour les usages liés à la navigation fluviale et au suivi de la qualité de la Seine pour l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi),
- à la protection contre les crues ;
- à l'entretien du Parc des Sœurs ;
- à la gestion de la voie ferrée.



Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif et ne comportant pas d'espèces exotiques envahissantes en Île-de-France :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable et/ou végétalisée ;
- Les parcs de stationnements paysagers ;
- Les installations nécessaires à la surveillance de la qualité de la Seine.

Aux abords des voies* répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 (voie SNCF, RD29, RD29E) : Toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies* – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Article N.3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

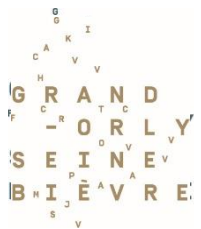
Article N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé et sans objet.

Article N.6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* respectera une distance minimale de 1 mètre.



Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à 1 mètre.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Article N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.



Article N.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article N.13 - ESPACES LIBRES*, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Non réglementé.

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

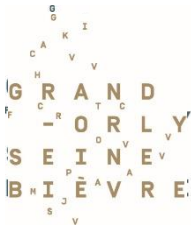
Non réglementé et sans objet.

Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

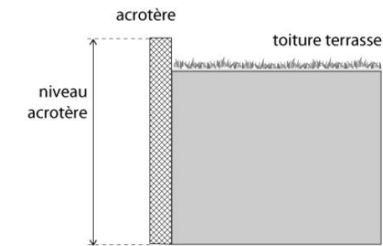
Non réglementé.



Titre V relatif au glossaire

ACCES : Limite entre le terrain et la voie qui le dessert : c'est l'espace affecté à l'entrée ou la sortie le terrain, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante.

ACROTÈRE : L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT : Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres. L'affouillement de sol consiste en l'extraction de terre ou en la modification du nivellement existant du sol. L'exhaussement consiste en l'opération inverse.

ALIGNEMENT : L'alignement est la limite entre une unité foncière et une voie* ou une emprise publique*.

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE : Les annexes sont les constructions en dur non affectées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension (moins de 25 m² d'emprise au sol et moins de 25 m² de surface de plancher et n'excédant pas 4 mètres de hauteur) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...).

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION : L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.



ARBRE : Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur. Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètres du sol. Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

BANDE CONSTRUCTIBLE : La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

BATIMENT : Constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

CLOTURE : Une clôture sert à séparer deux propriétés privées, ou une propriété privée du domaine public.

COMBLE : Dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

CONSTRUCTION : Tous bâtiments, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination. Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION MITOYENNE : Construction qui partage un mur commun avec la construction voisine.

DEPOT ET DECHARGES : Terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebus ou au stockage de déchets et d'ordures, le plus généralement à l'air libre.



DESTINATIONS DES LOCAUX : Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher* occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction destinée au bureau : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction destinée au commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.



Construction destinée à la fonction d'entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction destinée à l'exploitation agricole et/ou forestière : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les équipements publics ou remplissant une mission de service public :
 - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
 - les équipements de superstructures : les établissements destinés à la petite enfance (crèches et haltes garderies), les établissements d'enseignement primaire et secondaire (école maternelle, école élémentaire, collège, lycée), les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur, les établissements pénitentiaires, 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 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 à caractère non commercial, les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
 - Sont assimilées comme équipements publics au titre du présent règlement : les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

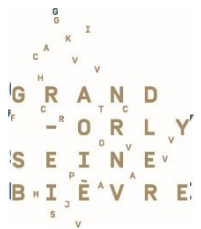


- Les équipements d'intérêt collectif propriétés de personnes privées, tels que les lieux de culte, les parcs d'exposition, etc.

DOMAINE PUBLIC: Biens ou ensemble de biens appartenant aux personnes publiques telles que définies à l'article L.1. du code général de la propriété des personnes publiques et à leurs établissements publics et qui sont affectés soit à l'usage public, soit à un service public.

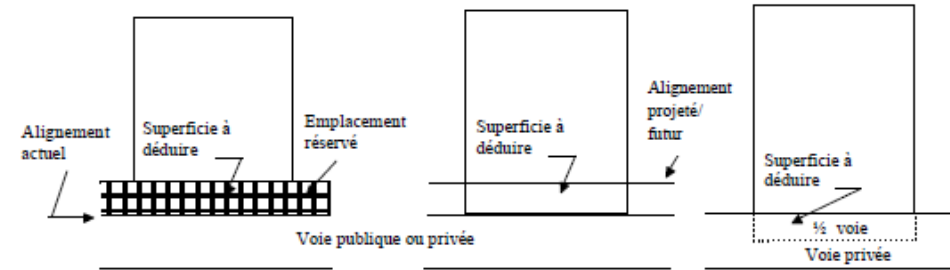
EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS : En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.433-3 du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire). Conformément à l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général* et les emplacements réservés pour espaces verts publics* sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

EMPRISE PUBLIQUE : Etendue de terrain appartenant au domaine public au sens du code général de la propriété des personnes publiques ou destinée par convention au domaine public dans le cadre d'une opération d'aménagement.



EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte. La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



ESPACES LIBRES : Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface du terrain.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES : Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en terme de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES : Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

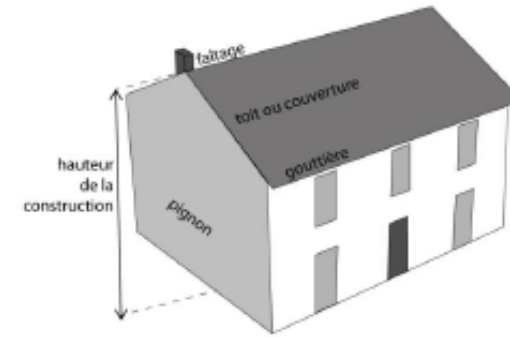
ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES : Voir la liste présentée au titre VI du présent règlement.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES : L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit en hauteur par une surélévation d'un bâtiment existant, soit à l'horizontal par agrandissement de la surface au sol.

FACADE : Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.



FAITAGE : Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.



HEBERGE : Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées de hauteurs inégales.

IMPLANTATION : Emprise qu'un bâtiment occupe au niveau du sol et sous-sol.



INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

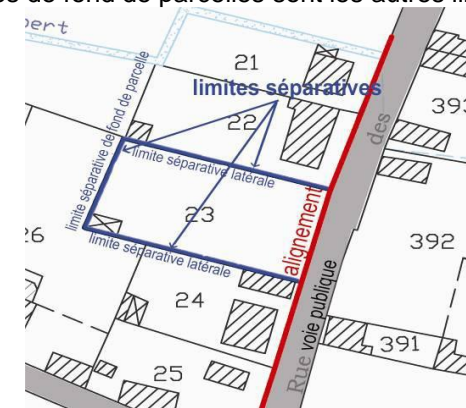
JOUR DE SOUFFRANCE : Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue).

LARGEUR DE FACADE DE TERRAIN : Sur une même propriété foncière, dimension du terrain en contact avec le domaine public ou l'alignement, mesurée entre les deux limites séparatives latérales ou entre l'alignement et une limite séparative latérale pour les terrains à l'angle de deux voies.

LIMITES SEPARATIVES : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées et des emprises publiques.

Elles sont de deux types :

- les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes) et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie ;
- les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.





LUCARNE : Ouverture aménagée en saillie dans un pan de toiture pour donner le jour et l'air aux locaux sous combles.

MARGE DE REcul : Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MODENATURE : Traitement ornemental (proportions, formes, galbes) de certains éléments en reliefs ou en creux d'un édifice, en particulier les moulures, les corniches et les bandeaux.

MUR/ FAÇADE AVEUGLE : Est considéré comme aveugle tout mur entièrement maçonné et/ou percé de jours de souffrance, et/ou percé de pavés de verre.

NIVEAU NGF : Altitude de référence appelée côte de « Nivellement Général de la France » constituant un réseau de repères altimétriques disséminées sur le territoire français métropolitain. Le niveau zéro est déterminé par le marégraphe de Marseille par l'Institut Géographique National (IGN).

ORIELS (BOW-WINDOWS) : Eléments constitués d'une fenêtre ou d'un balcon isolé formant un volume en saillie d'une façade.

PARCELLE : Terme juridique employé pour désigner sur le cadastre les différentes unités de terrain, définies selon leurs limites et leur propriétaire.

PASSAGE D'ACCES : Lieu permettant d'avoir un accès à une voie publique ou privée permettant le passage et la circulation d'un véhicule automobile et en état de viabilité.

PATRIMOINE BATI REMARQUABLE : Le document graphique du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Le titre VIII du présent règlement recense par adresse les protections patrimoniales du PLU.

PENTE : Rapport entre la dénivellation du point haut d'une unité foncière au point bas de celle-ci et la distance entre ces deux points.

PIGNON : Mur extérieur réunissant les murs gouttereaux des façades.

PLEINE TERRE : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

RAVALEMENT : Remise en état des façades et toitures d'un bâtiment visant à la fois à sa préservation technique et à sa qualité architecturale.

REHABILITATION : Ensemble des opérations intérieures ou extérieures qui visent à remettre en état un bâtiment sans procéder à sa démolition.

RENOVATION : Opération de construction qui nécessite au préalable la démolition de tout ou partie d'un bâtiment.

RESEAUX DIVERS : Ensemble des réseaux de distribution de fluides, d'énergies ou de communication tels que l'adduction d'eau potable, l'assainissement des eaux usées et/ou pluviales, la distribution d'électricité et de gaz, le chauffage urbain, le téléphone et la télédistribution, etc.

RETRAIT : Espace compris entre une limite d'un terrain (alignement ou séparative) et le plan vertical d'une façade, lorsque ce plan est distinct de ladite limite du terrain.

En cas de retrait avec l'alignement, au sens du présent règlement, le retrait entre la façade et ledit alignement se calculera à partir de la façade sur rue, saillies et débords de façade exclus, tels que les perrons, escaliers, terrasses d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m, balcons, modénatures et marquises.

En cas de retrait avec les limites séparatives, au sens du présent règlement, le retrait entre la façade et ladite limite se calculera à partir de la façade sur limite, saillies et débords de façade exclus, tels que les perrons, escaliers, modénatures et marquises.



SAILLIES : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement d'ouvertures, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires...La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

SERVITUDE DE PASSAGE : Droit de passage depuis une voie jusqu'à une parcelle enclavée (non desservie par une voie et sans accès direct à cette dernière). La servitude, de droit privé, définit la largeur, le tracé, les véhicules admis, les plantations, l'entretien, etc.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE : Mesures de protection limitant le droit d'utilisation du sol concernant certains ouvrages ou risques et nuisances reconnus pour leur intérêt général ou collectif : monuments historiques, forêts, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, zones inondables, zones de bruit à proximité des grandes infrastructures de transports ou de couloirs aériens, etc.). Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan local d'urbanisme par des actes administratifs spécifiques. Elles sont gérées par une réglementation qui leur est propre et que le PLU ne peut modifier. Elles sont annexées au plan local d'urbanisme.

SOL NATUREL : Sol existant avant les fouilles et remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 7, 8 et 10 des règlements de zones, l'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du sol situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle. Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) des règlements de zone, l'altimétrie de référence est déterminée par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

SURELEVATION : La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER : Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

UNITE FONCIERE : Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL : Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIES : Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la libre circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.



Titre VI relatif à la liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local. Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes. Il est souhaitable de lutter contre les espèces exotiques envahissantes et de ne pas les planter ou favoriser leur expansion.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)



nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	melifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VIII/X	melifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VIII/X	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Comus mas</i>	6m	III/V	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Comus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1.5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/X	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	melifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	melifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



Ilex aquifolium



Juniperus communis



Laurus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



Populus tremula



Populus tremula2



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus2



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-tota



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa egestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salsola vermiculata



Sambucus nigra



Sambucus nigra2



sambucus nigra3



Viburnum opulus

GRAND
-ORLY
SEINE
SAINT-DENIS

Titre VII relatif à la liste des espèces exotiques envahissantes²

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. Ces espèces **ne sont pas** des espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques et peuvent être à l'origine de nuisances importantes pour les écosystèmes. Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	<i>Galega officinalis</i> L.
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova	Renoué de Bohême		<i>Helianthus tuberosus</i> L.
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia		<i>Impatiens parviflora</i> DC.
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	<i>Juncus tenuis</i> Willd.
<i>Eloдея nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites		<i>Oenothera biennis</i> L.
<i>Heraclium mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Beroc du Caucase		<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule		<i>Phytolacca americana</i> L.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif		<i>Senecio inaequidens</i> DC.
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo		<i>Solidago canadensis</i> L.
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride		<i>Solidago gigantea</i> Aiton
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot		<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées		<i>Azolla filiculoides</i> Lam.
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	<i>Bidens frondosa</i> L.	
<i>Aster x caliginus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	<i>Egeria densa</i> Flanch.	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	
		<i>Lagarosiphon major</i> (Rid.) Moss	
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	
		<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	
		<i>Prunus laurocerasus</i> L.	
		<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	
		<i>Rhododendron ponticum</i> L.	
		<i>Sainfoin d'Espagne</i>	
		Topinambour	
		Balsamine à petites fleurs	
		Jonc grêle	
		Onagre bisannuelle	
		Onagre à sépales rouges	
		Vigne-vierge commune	
		Raisin d'Amérique	
		Sénégon du Cap	
		Solidage du Canada	
		Solidage glabre	
		Ambrosie à feuilles d'Armoise	
		Azolla fausse-fougère	
		Bident à fruits noirs	
		Crassule de Helms	
		Elodée dense	
		Elodée du Canada	
		Epilobe cilié	
		Balsamine de Balfour	
		Balsamine du Cap	
		Balsamine de l'Himalaya	
		Grand lagarosiphon	
		Jussie à grandes fleurs	
		Jussie	
		Mahonia faux-houx	
		Myriophylle aquatique	
		Laurier-cerise	
		Renouée de Sakhaline	
		Rhododendron des parcs	

Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche



Titre VIII relatif aux éléments de paysage à protéger et mettre en valeur

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES

Les espaces paysagers protégés* (EPP) repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

- Les espaces verts aux abords de la résidence du Château
- L'espace végétalisé au 24, rue de la Courre aux Lièvres
- L'espace végétalisé enclavé entre le sentier du Challoy au nord et la rue de Verdun au sud
- Le parc des Soeurs
- L'espace végétalisé au sud des rues de Mons et d'Estienne d'Orves, au niveau de la voie ferrée
- Les fonds de jardins des propriétés du 1, 3 et 5 Rue du Général de Gaulle
- Les abords de la rue Gabriel Péri
- Le parc d'entrée du cimetière
- La grande propriété l'angle de la rue Simon et de la rue du Colonel Pierre Brossolette
- Les espaces verts aux abords de la résidence de la Sablière
- Le parc de l'Hôtel de Ville
- Les fonds de parcelles des résidences de la rue Saint-Georges
- Les abords de la rue Saint-Georges
- Le parc du centre nautique
- Les jardins des propriétés en front de Seine : 17, 43, 45, 47, 79, 51, 55, 57, quai de la Baronnie ; 10, 10B rue Pitois ; 1 à 19, 27, 31, 35, 37 quai Pasteur et 32B route de Villeneuve
- Place des Marronniers
- Les espaces verts aux abords de la résidence du Val
- Les espaces verts aux abords de la Seine, à proximité de l'écluse

ALIGNEMENT D'ARBRES PROTEGE

Les alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Les abords de la rue du Bac
- Les abords de la rue du Général de Gaulle





- 33, maison
- 43, maison
- 45, maison
- 47, maison
- 49, maison
- 51, maison
- 53, maison
- 55, maison
- 57bis, maison
- 59, maison

Quai Pasteur :

- 3, maison
- 5, maison
- 7, maison
- 9, maison
- 17, maison
- 31, maison
- 33, maison
- 35, maison
- 37, maison
- 39, maison
- 41, maison

Rue Edouard Juvigny :

- 2, maison
- 2bis, maison
- 6, maison
- 7, maison
- 9, maison
- 10, maison
- 11, maison
- 12, 14 et 16, maisons triples
- 15, maison
- 17, maison

- 18, maison
- 20, maison
- 24, maison

Rue du Maréchal Foch :

- 2 bis, maison
- 4 bis, maison
- 5, maison
- 6, maison
- 7, maison
- 8, maison
- 9, maison
- 9ter, maison
- 11, maison
- 11bis, maison
- 13, maison
- 15, maison
- 16, maison
- 17, équipement municipal
- 18, maison
- 19, maison
- 21, maison
- 23, maison
- 25, maison
- 26, maison
- 27, maison
- 28, maison
- 34, maison
- 36, maison
- 38, maison

Rue Simon :

- 2, maison
- 4, maison
- 6, maison



- 10, maison
- 16, maison
- 18, maison
- 21, maison
- 22bis, maison
- 23, maison
- 24, maison
- 24bis, maison
- 26, maison
- 25 et 27, maisons jumelles
- 28, maison
- 29, maison
- 30, maison
- 31, maison
- 32, maison

Rue du Général Leclerc :

- 1, maison
- 2, maison
- 3, maison
- 5, maison
- 12, maison
- 13, maison
- 14, maison
- 15, maison
- 16, maison
- 17, maison
- 19, maison
- 21, maison
- 27, maison

Rue du Général Koenig :

- 3, maison
- 11, maison
- 13, maison

- 10, maison
- 12, maison
- 14, maison
- 24, maison

Rue de Mons:

- 2bis, maison
- 3, ensemble de bâtiments
- 4, maison
- 6, maison
- 8, maison
- 14 et 16, immeuble
- 20 et 22, immeuble
- 24 et 24bis, immeuble
- 15, maison

Sentier de la courre aux lièvres :

- 4 et 6, maisons jumelles
- 8, maison

Rue de la courre aux lièvres:

- 4, maison

Rue Mont Cassin :

- 8-10, maisons jumelles
- 12-14, maisons jumelles
- 11 et 13, immeuble
- 15 et 17, immeuble

Rue du Hameau Bellevue :

- 1 et 3, maisons jumelles
- 4, maison
- 7, maison



Rue Robert Schumann :

- 1bis, maison

Rue Henri Laire :

- 1, maison
- 2, maison
- 2bis, maison
- 4, maison
- 7, maison
- 9, immeuble
- 10bis, maison
- 12, maison
- 15, deux anciens bâtiments
- 18, maison
- 22, maison
- 24, maison
- 26, maison

Rue de Verdun :

- 1, maison
- 2bis, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 5, maison
- 6, maison
- 7, maison

Avenue de la Reine Astrid :

- 6, maison
- 20, maison
- 22, maison
- 23, maison
- 24, maison
- 25, maison
- 27, maison

- 29, maison
- 31, maison

Rue de Bir-Hakeim :

- 2, maison
- 6, maison
- 8, maison
- 9, maison
- 10, maison
- 11, maison
- 13, maison
- 18, maison

Rue d'Estienne d'Orves:

- 4, maison
- 10, maison

Villa Médicis :

- 1, maison
- 2, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 5, maison
- 6, maison

Rue Pierre Brossolette:

- 2, maison



Rue Auguste Duru :

- 8, maison
- 14, maison
- 16, maison
- 18, maison
- 24, maison

Rue Foulon :

- 8, maison
- 9, immeuble

Rue des Roses :

- 2, maison
- 3, maison
- 4, maison
- 6, maison sans annexe
- 8, maison

Rue des Belges :

- 8, maison
- 14, maison
- 16, immeuble
- 19, maison

Rue de la Sablière :

- 7 et 9, maisons jumelles

Rue Pitois :

- 4, maison
- 5, maison
- 7, maison
- 8, annexes
- 12, annexe
- 37, maison

Rue Aristide Briand :

- 5, maison
- 12, immeuble

Route de Villeneuve :

- 4, maison (3 quai Pasteur)
- 6, maison (5 quai Pasteur)
- 8, maison (7 quai Pasteur)
- 10, maison (9 quai Pasteur)
- 12, maison
- 17, maison
- 25 bis, maison

Avenue Gambetta :

- 9, maison
- 11, maison
- 13, maison
- 15, maison

Rue Henri Gilbert :

- 3, maison
- 5, maison
- 7, maison

- L'alignement sud de la place Chollet
- Les arbres de la place de l'Europe
- Les arbres de la place de l'Hôtel de Ville
- Les alignements ouest de la rue de la Sablière
- Les abords de l'avenue Georges Clémenceau
- Les abords de la rue Aristide Briand
- Les abords de l'avenue Gambetta
- L'alignement sud du quai de la Baronnie
- L'alignement sud du quai Pasteur

ARBRES REMARQUABLES PROTEGE

Les arbres remarquables repérés sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Cèdre, 9 avenue du Général de Gaulle

SENTES PROTEGEES

Les sentes repérées sur le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Sentier de la Courre aux Lièvres (à l'est de la résidence du Château)
- Ruelle Robert
- Passerelle de la voie ferrée est
- Sentier du Challoy (au nord de la commune)
- Passage de la rue Saint-Georges



Titre IX relatif aux emplacements réservés

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts) repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

N°	Destination	Cadastre (parcelles concernées)	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	AA 3, 4, 5, 6, 69, 70	Commune	1 637 m ²
2	Aménagement d'une voie piétonne entre la rue du Bac et le futur passage souterrain de la voie ferrée	AE 94 et 95	Commune	331 m ²
3	Création et élargissement du trottoir	AE 23, 23B, 25, 27	Commune	109 m ²

