

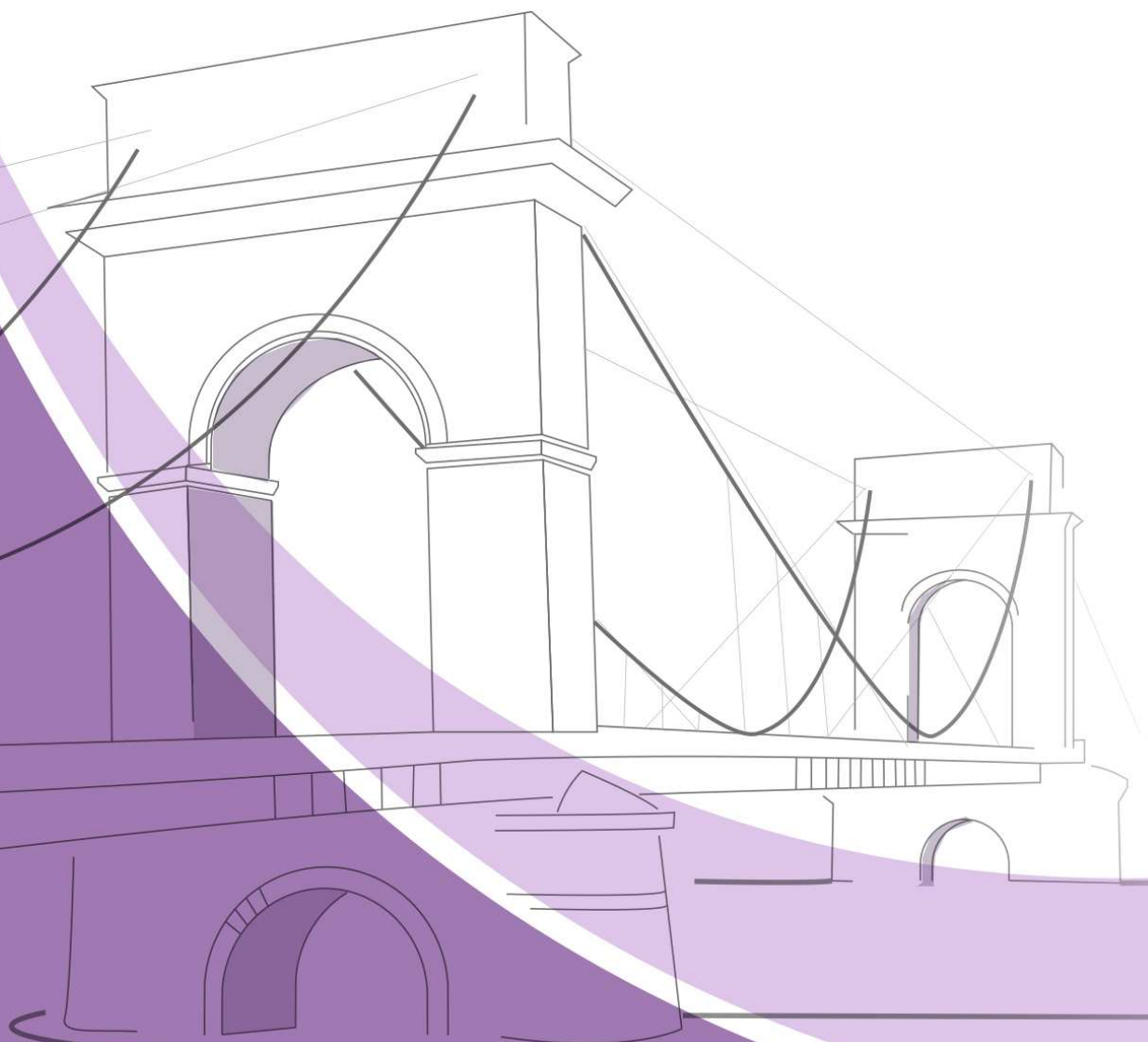
**RÉVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Alfortville*

## **4.1 – REGLEMENT ECRIT**

**Dossier d'approbation du projet de PLU**

**Conseil territorial du 14 décembre 2016**



Alfortville · Boissy-Saint-Léger · Bonneuil-sur-Marne  
Chennevières-sur-Marne · Créteil · La Queue-en-Brie

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR**

Le Plessis-Trévise · Limeil-Brévannes · Mandres-les-Roses  
Marolles-en-Brie · Noisieu · Ormesson-sur-Marne  
Périgny-sur-Yerres · Santeny · Sucy-en-Brie · Villecresnes

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
La composition du règlement .....	6
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	6
Les annexes du PLU .....	7
<b>CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>8</b>
1.1 Terrain .....	8
1.2 Bandes de constructibilité.....	8
1.3 Constructions existantes .....	8
1.4 Extension.....	8
1.5 Bâtiment annexe.....	8
1.6 Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU .....	8
1.7 Périmètre de contrôle de la taille des logements.....	8
1.8 Linéaires de rez de chaussée actifs .....	9
1.9 Périmètre d'attente d'un projet global .....	9
1.10 Secteurs soumis à des risques d'inondation .....	9
1.11 Secteurs soumis à des nuisances sonores .....	9
1.12 Périmètre de risque technologique.....	10
1.13 Lignes de transport d'électricité .....	10
<b>CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>11</b>
2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies.....	11
<i>Alignement.....</i>	11
<i>Recul.....</i>	11
<i>Marge de recul.....</i>	11
<i>Respect d'un pan coupé à l'angle de 2 voies .....</i>	11
<i>Saillies en surplomb de l'espace public.....</i>	12
2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
<i>Limites séparatives (latérales et de fond de terrain).....</i>	12
<i>Retrait et mode de calcul.....</i>	12
<i>Baies.....</i>	12
<i>Partie de construction comportant des baies.....</i>	12
2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	13
<i>Distance entre deux constructions.....</i>	13
<i>Baies.....</i>	13
2.4 L'emprise au sol des constructions.....	13
<i>Définition de l'emprise au sol des constructions.....</i>	13
<i>Coefficient d'emprise au sol.....</i>	13
2.5 La hauteur des constructions .....	14
<i>Gabarit d'îlot .....</i>	14
<i>Gabarit applicable aux bâtiments annexes.....</i>	14
<i>Hauteur de façade (Hf) .....</i>	14
<i>Hauteur plafond (Hp) .....</i>	14
<i>Niveau de référence .....</i>	15

<b>CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>16</b>
3.1 Ouverture visuelle.....	16
3.2 Patrimoine d'intérêt local .....	16
3.3 Qualité architecturale.....	16
<i>Principes généraux.....</i>	<i>16</i>
<i>Une architecture qui intègre les risques d'inondation .....</i>	<i>16</i>
<i>Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant.....</i>	<i>16</i>
<i>Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux .....</i>	<i>16</i>
<i>Balcons et gardes corps .....</i>	<i>17</i>
<i>Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable.....</i>	<i>17</i>
<i>Conception des constructions à destination d'habitation.....</i>	<i>17</i>
<b>CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE.....</b>	<b>18</b>
4.1 Définitions.....	18
<i>Espaces libres .....</i>	<i>18</i>
<i>Espaces verts.....</i>	<i>18</i>
<i>Pleine terre .....</i>	<i>18</i>
4.2 Traitement qualitatif des espaces libres .....	18
4.3 Cœur d'îlot vert.....	19
4.4 Espace vert des ensembles résidentiels .....	19
4.5 Espace public et infrastructure végétalisés .....	20
<b>CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....</b>	<b>21</b>
5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité .....	21
5.2 Emplacements réservés .....	21
5.3 Localisations pour réalisation d'équipements.....	21
5.4 Dispositions générales relatives au stationnement .....	22
5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves .....	22
5.6 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes.....	23
5.7 Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés.....	24
5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés.....	24
5.9 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés.....	25
5.10 Les normes de stationnement pour les vélos .....	25
5.11 Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos .....	26
<b>CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....</b>	<b>27</b>
6.1 Le raccordement au réseau d'eau potable .....	27
6.2 Assainissement .....	27
<i>La gestion des eaux usées.....</i>	<i>27</i>
<i>La gestion des eaux pluviales.....</i>	<i>28</i>
6.3 Réseaux divers et télécommunication .....	28
6.4 Raccordement au chauffage urbain .....	28
6.5 Collecte des déchets .....	28

<b>PARTIE 2 LE REGLEMENT PAR ZONE .....</b>	<b>31</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>33</b>
<b>ZONE UB .....</b>	<b>45</b>
<b>ZONE UC .....</b>	<b>55</b>
<b>ZONE UD .....</b>	<b>61</b>
<b>ZONE UE .....</b>	<b>73</b>
<b>ZONE UF .....</b>	<b>85</b>
<b>ZONE UP .....</b>	<b>93</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>101</b>
<b>PARTIE 3 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL .....</b>	<b>105</b>

**Rappels :**

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU d'Alfortville. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire.