

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **COMMUNE DE MAISONS-ALFORT**

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



## SOMMAIRE

<b>Dispositions applicables à toutes les zones .....</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>9</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UB.....</b>	<b>38</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UC.....</b>	<b>72</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UP.....</b>	<b>100</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>135</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UX.....</b>	<b>164</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>191</b>

# Dispositions applicables à toutes les zones

## 1. Desserte par les réseaux

***Ces dispositions correspondent aux articles 21 et 22 des règlements de zone intercommunaux. Elles ont été regroupées ici, dans les dispositions applicables à toutes les zones, dans la mesure où elles sont mutualisées et afin de ne pas apparaître en doublon dans le document***

### 1.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

#### 1.1.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable.

#### 1.1.2. : Eaux usées

##### Dispositions générales

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics

Tout projet de raccordement et/ou de déversement à un réseau public d'eaux usées, d'eaux pluviales ou unitaires peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. La demande de raccordement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement et/ou de déversement au réseau public.

Tout raccordement et/ou déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué et les règlements d'assainissement en vigueur.

Toutes les constructions neuves et existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement, de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations. Il en sera de même pour les constructions existantes ne faisant pas l'objet de travaux si cela est techniquement possible à un coût raisonnable.

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Tout raccordement des eaux usées sur un réseau d'eaux pluviales est interdit, comme tout raccordement des eaux pluviales sur un réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'eaux usées ou unitaire existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement

autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) s'applique obligatoirement sur l'ensemble des réseaux du territoire.

#### Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (cuisines, salles de bain, buanderies, et installations similaires) et les eaux-vannes (urines, matières fécales et eaux d'entraînement).

Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et assimilées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès (directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage), doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Le raccordement au réseau collectif d'eaux usées ou unitaire est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée (territoire ou département), et conformément aux règlements d'assainissement annexés au présent PLUi.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes devront être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans des locaux spécifiques raccordés au réseau d'eaux usées.

#### Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

Suivant le Code de l'Environnement et le Code de la Santé Publique, les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux (cf. à l'arrêté du 21 décembre 2007).

Le raccordement des immeubles et établissements déversant des eaux usées assimilables aux eaux usées domestiques constitue un droit dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation et moyennant le respect des prescriptions techniques applicables au raccordement (Art. L1331-7-1 du CSP). Ces dernières sont fixées en fonction des risques résultant des activités exercées dans ces immeubles et établissements, ainsi que de la nature des eaux usées produites.

#### Eaux usées non domestiques

Sont classées dans cette catégorie les eaux usées non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques, provenant notamment :

- des installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement ;
- des activités industrielles non soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation ;

- des activités artisanales ou commerciales non listées à l'Annexe 2 du règlement d'assainissement territorial, en particulier les garages, stations-service et aires de lavage de véhicules et, selon leur taille, de stationnement des véhicules ;
- les eaux rejetées issues des tours de refroidissement, chaudières, pompes à chaleur, climatiseurs, etc. ;
- les eaux d'exhaure, les eaux claires et les eaux issues des opérations de dépollution de nappes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. Toutefois, ces établissements peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques dans le réseau public, dans la mesure où ces déversements correspondent aux conditions fixées par le règlement d'assainissement applicable en vigueur.

Le stockage de liquide dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

### **1.1.3. : Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être également assimilées dans le cadre de ce règlement à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles et celles autorisées à ce titre par le Service Public d'Assainissement de PEMB selon son règlement assainissement.

Les collectivités territoriales n'ont pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Pour limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » modifiée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite sur « l'eau et les milieux aquatiques » il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité, et ce conformément au SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands et aux règlements d'assainissement et zonage d'eaux pluviales en vigueur.

Dès leur conception, les aménagements devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux de pluie. Aussi, les projets devront (cf. SDAGE) :

- limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;
- privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;
- assurer a minima la gestion à la source des pluies « courantes » (= zéro rejet hors de la parcelle), correspondant à une lame d'eau de 10 mm en 24h, la dérogation à ce principe étant exceptionnelle et devant être dûment justifiée ;
- assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés,

filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

Aussi, les aménagements feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières.).

Dans les zones concernées par l'aléa « retrait et gonflement des argiles » (sécheresse et réhydratation des sols), les premiers millimètres, conformément à l'évolution de la réglementation en vigueur, de pluie devront être traités / gérés à la parcelle puis possibilité de rejet au réseau d'eaux pluviales, en évitant une infiltration totale à la parcelle.

Dans les zones où la nappe d'eau souterraine est susceptible de se trouver à un niveau proche du terrain naturel, tout projet doit être prémuni des variations du niveau des eaux souterraines et prévoir éventuellement un cuvelage étanche (traitement des parois enterrées et des fondations) pour assurer l'étanchéité des parois et fondations enterrées.

De plus dans les secteurs d'anciennes carrières dont la cartographie est annexée au règlement, les dispositifs spécifiques d'infiltration des eaux pluviales sont interdits à proximité des constructions.

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront à éviter.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments ;
- l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie ;
- la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- il est interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable,
- il est obligatoire de mettre en place de systèmes de sécurité (disconnecteurs contrôlables) lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

#### **1.1.4. : Collecte des déchets**

Le dimensionnement du local de stockage des déchets des constructions et installations du réseau de transport du GPE et des commerces situés au sein des gares est défini en fonction des besoins de la construction.

Afin de limiter l'encombrement des trottoirs et les camions circulant sur l'espace public, Paris Est Marne & Bois encourage à l'implantation de points d'apport volontaire en limite de voirie publique pour les nouvelles constructions d'habitation de plus de 50 logements.

Le pétitionnaire du permis de construire doit se référer aux préconisations édictées par Paris Est Marne & Bois (cf. Annexes) afin de déterminer la dotation nécessaire à son projet et les emplacements des points d'apport volontaire pour garantir la collecte par l'autorité compétente.

Conformément au Règlement de collecte, certaines villes du Territoire Paris Est Marne & Bois sont exclusivement collectées en points d'apport volontaire pour les emballages en verre. Sur ce périmètre, toute nouvelle construction d'habitation de plus de 100 logements devra prévoir l'implantation de point(s) d'apport volontaire pour ce flux en limite de voirie publique selon les règles de dotations en vigueur.

Les projets d'implantation de points d'apport volontaire portés par les promoteurs, bailleurs ou syndicats devront faire l'objet d'une Convention d'implantation et d'usage pour la collecte des points d'apport volontaire (cf. Annexes).

Toute nouvelle construction, quelle que soit sa destination - habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, etc. - doit être dotée d'un ou des locaux spécialisés répondant aux préconisations du Règlement Sanitaire Départemental du Val-de-Marne dont les dispositions sont fixées par l'Arrêté Préfectoral n° 85-515 du 26 février 1985 (Titre IV notamment).

Les locaux destinés au stockage des conteneurs à déchets ménagers et assimilés doivent permettre une fermeture hermétique, être ventilés, éclairés, avec un sol et des parois constitués de matériaux imperméables et imputrescibles et empêcher l'intrusion des insectes et des rongeurs.

Un poste de lavage et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien régulier du local et des conteneurs à déchets.

Les locaux de stockage devront être suffisamment dimensionnés pour accueillir la dotation déterminée par l'autorité compétente pour chacune des catégories de déchets collectés sur l'ensemble du territoire.

Leur dimensionnement et leur positionnement devront prendre en considération les règles de dotation fixées par le Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Territoire Paris Est Marne & Bois (voir Annexes) ainsi que la nature de l'activité de la construction.

Les conditions de manutention des bacs doivent être aisées dans les locaux et jusqu'à leur sortie pour la collecte et ne doivent occasionner aucune gêne pour le voisinage.

Si une pente doit être empruntée cette dernière ne devra pas excéder 6 %. Dans le cas contraire, un engin de tractage des bacs devra être utilisé.

Le transport des bacs vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doit se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble (sans passer par l'ascenseur).

Les conteneurs à déchets et les objets encombrants doivent être présentés à la collecte sur l'espace public sans gêner la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules conformément au Règlement de collecte de Paris Est Marne & Bois.

En cas d'impossibilité technique majeure permettant la présentation des conteneurs sur l'espace public, des aires de présentation suffisamment dimensionnées pour accueillir la dotation d'un même flux et prenant en compte la topographie environnante pourront être aménagées en limite d'espace public par le pétitionnaire du permis de construire après concertation avec la Direction de l'Environnement et de la Transition Ecologique de Paris Est Marne & Bois.

Les aires de présentation devront être accessibles en toutes circonstances à la collecte.

En cas de construction ancienne, les dispositions exposées dans le présent article sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation, reconstruction de bâtiments existants ou changement de destination.

## **1.2. Électricité – Téléphone – Internet**

### **Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

Toute nouvelle construction faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

### **Réseaux de chaleur**

S'il existe des périmètres de raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid (situé en annexe ou non), le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres.

## **2. Emplacements réservés**

Les tableaux de recensement des emplacements réservés (ER) et des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont annexés au règlement (5-12-2) et aux plans des secteurs de projet (4-2). Ils listent et détaillent les emplacements réservés et les périmètres d'attente de projet d'aménagement global en vigueur pour chaque commune.

Les tableaux indiquent la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

**La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.**

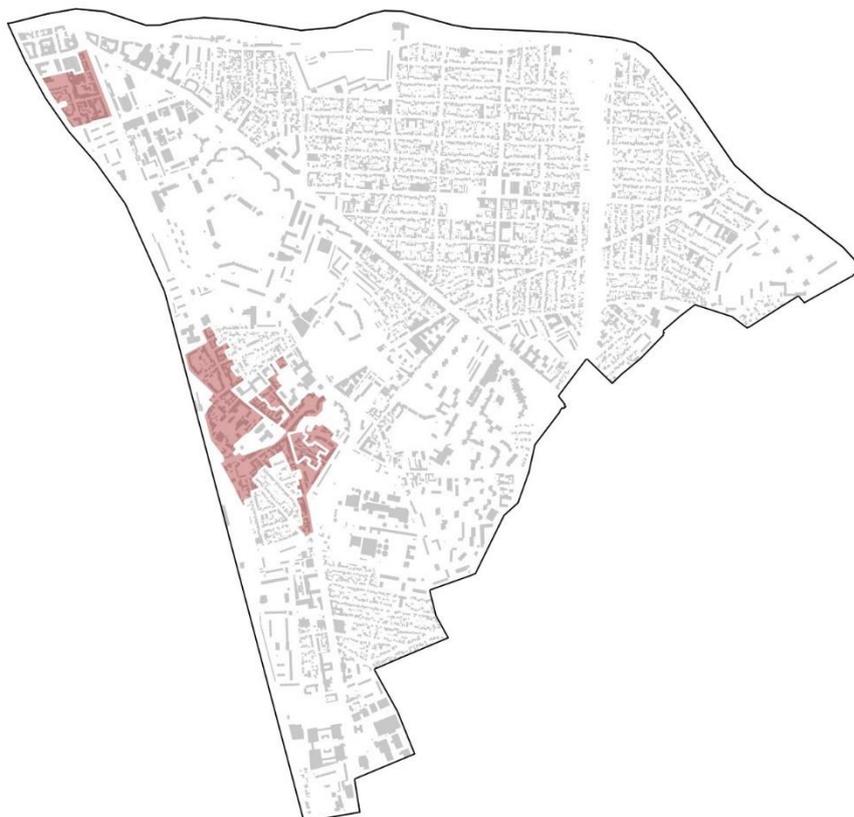
## Dispositions applicables à la zone UA

### *Indications non-opposables*

*Tissus de centralité, historiques ou extensions récentes, caractérisés par sa densité et une mixité des fonctions. Le front bâti est continu, le plus souvent implanté à l'alignement. Le bâti occupe une large part de la parcelle : le paysage de la rue est très minéral, avec peu de végétation visible.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	UC	UA
	UCa	UAa



# 1. Paragraphe UA1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune
	Hébergement	<b>Saint-Maurice :</b> Hébergement d'urgence	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Joinville-le-Pont en UA1 :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Le Perreux-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Saint-Maur-des-Fossés en UA1 :</b> : Voir UA.2 pour la commune
	Restauration	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	<b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
	Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>services publics</b>	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X <b>Vincennes :</b> Voir UA.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Entrepôts	X <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.1 pour la commune <b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune. <b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune <b>Vincennes :</b> Voir UA.1 pour la commune		<b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune <b>Saint Maur-des-Fossés :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Bureaux		X	<b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune. <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		<b>Champigny-sur-Marne :</b> autorisé

**Article UA.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.
- c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- d – Les déchetteries publiques et privées..
- e – Les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- f - Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

**Dispositions communales – UA. 1 :**

*- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.*

**Article UA. 2: En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- b – Les affouillements et exhaussements de sol :
  - s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
  - s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux.
  - S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques
- c – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**
  - Les constructions, reconstructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.

- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique à la condition de respecter le PPRI.

d - Les constructions de toutes natures, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant.

e - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**f - Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

**g – Dans les zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évité :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

i - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

## Dispositions communales – UA. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UA. 3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### **Article UA. 4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### **Article UA. 5: Préservation de la diversité commerciale**

#### Dispositions communales – UA. 5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage : Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devantures commerciales.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UA. 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

a - **Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants sauf dispositions contraires prévues dans les règles spécifiques à chaque commune :**

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

b - L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **Dispositions communales – UA. 6 :**

##### **Champ d'application :**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Règle générale :**

1 - Les constructions sont implantées en limite de voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter des niveaux en attique.

2 - Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

- Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie . Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction doit être implantée en respectant le même recul qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes.

### **Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a.

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

### **Dispositions communales - UA. 7**

#### **Champ d'application :**

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

*Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.*

*3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.*

*Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilations, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...*

*4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.*

#### **Règle générale :**

1 - Les constructions édifiées en limite de voie doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

2 - Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée pour les constructions édifiées en limite de voie dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit alors respecter les distances imposées par ladite servitude.

3 - Les constructions qui ne sont pas édifiées en limite de voie doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait respectera :

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres.
- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade ( $L = H/3$ ), avec un minimum de 3 mètres.

4 - Les constructions ayant une hauteur plafond au plus égale à 4,00 mètres et ne comportant qu'un seul niveau peuvent être implantées sur les limites séparatives.

5 - Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues ci-dessus ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UA.8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente.

### **Article UA. 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dispositions communales - UA. 8**

##### **Champ d'application :**

*La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

##### **Dispositions générales :**

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

### **Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions**

#### **Dispositions communales - UA. 9**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.

2 - Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol d'un rez-de-chaussée peut atteindre 70%.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée (EICSP).

## Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

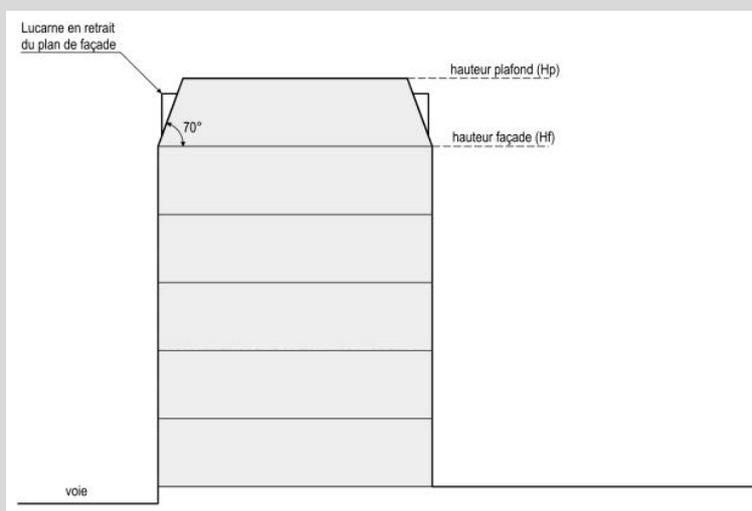
### Dispositions communales - UA. 10

#### **Champ d'application :**

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

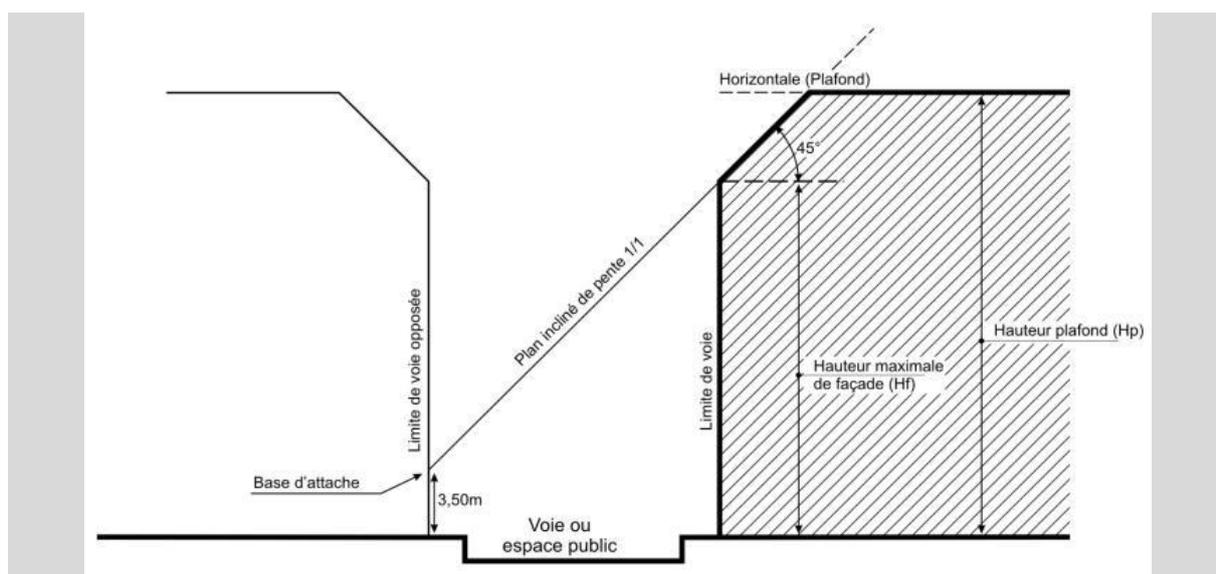
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.

### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur de façade (Hf) limitée à 13 mètres et une hauteur plafond (HP) limitée à 16 mètres, **dans la zone UA** ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 6 mètres et une hauteur plafond (HP) limitée à 9 mètres, **dans le secteur UAa** ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (HP) . Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

2 - La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie, doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres

minimum, le plancher ne pouvant se situer au-dessous du niveau du trottoir. Cette disposition n'est pas applicable **dans le secteur UAa**.

3 - Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus ;
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie.

4 - Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

#### **Dispositions communales – UA. 11 :**

##### **Champ d'application :**

*Couronnement :*

*Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édifices techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.*

#### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

S'agissant du choix des couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries, des devantures des façades commerciales ainsi que certains matériaux, il convient de se référer au nuancier porté en annexe du PLUi.

##### **1 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures-terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

##### **2 Les percements et ouvertures en toiture**

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer. Les ruptures de la continuité du plan des façades par des volumes en saillie ou en retrait doivent être évitées.

Les ouvertures en toiture doivent être composées avec les baies des étages droits. Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

### 3 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

## **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### 1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### 2 Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### 3 Traitement des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. En aucun cas ils ne doivent être perçus comme tels depuis l'espace public.

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

## **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### 1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement

### 2 La mise en œuvre de travaux

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...);
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...);
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou dans la mesure du possible remplacés à l'identique.

### 3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

## **D - LES DEVANTURES COMMERCIALES**

La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.

A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieure sont elles aussi admises.

Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

## **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm. Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

## **Article UA. 12: Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales - UA. 12**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article UA. 13: Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UA. 13**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposé aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article UA. 14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales**

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **Dispositions communales - UA. 14**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain , notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Au moins 60% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et demeurer en pleine terre .

## **Article UA. 15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **Dispositions communales - UA. 15**

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul dès lors qu'elle existe.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espaces verts dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

---

## **Article UA. 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales - UA. 16**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

## 2.4 Stationnement

### **Article UA. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

b - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

c - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

d - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

e - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

f - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales UA. 17-1**

1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.

2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.

---

#### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### 17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### 17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

#### **• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

### Dispositions communales UA. 17-4

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

---

## 17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

### Dispositions communales – UA. 17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnements clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

## 17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

### Dispositions communales – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		0,5 place par logement minimum
<b>Bureaux</b>	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
<b>Industrie et entrepôt</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Commerces et artisanat</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée. En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Équipements d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation	

<b>Destination des constructions</b>	<b>à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b>	<b>à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b>
<b>et services publics (EICSP)</b>	géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.	

### 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### Dispositions communales - UA.17-7

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées..

### Article UA. 18 : Obligations minimales pour les vélos

#### Dispositions transversales :

- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

#### Dispositions communales - UA. 18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de

cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

### 3. Paragraphe UA3 : Équipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.5.2.).

#### **Article UA. 19 : Accès**

##### **Dispositions communales – UA. 19**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 - Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3 - Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.
- 5 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article UA. 20 : Voirie

### Dispositions communales – UA. 20

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considéré comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**

## Dispositions applicables à la zone UB

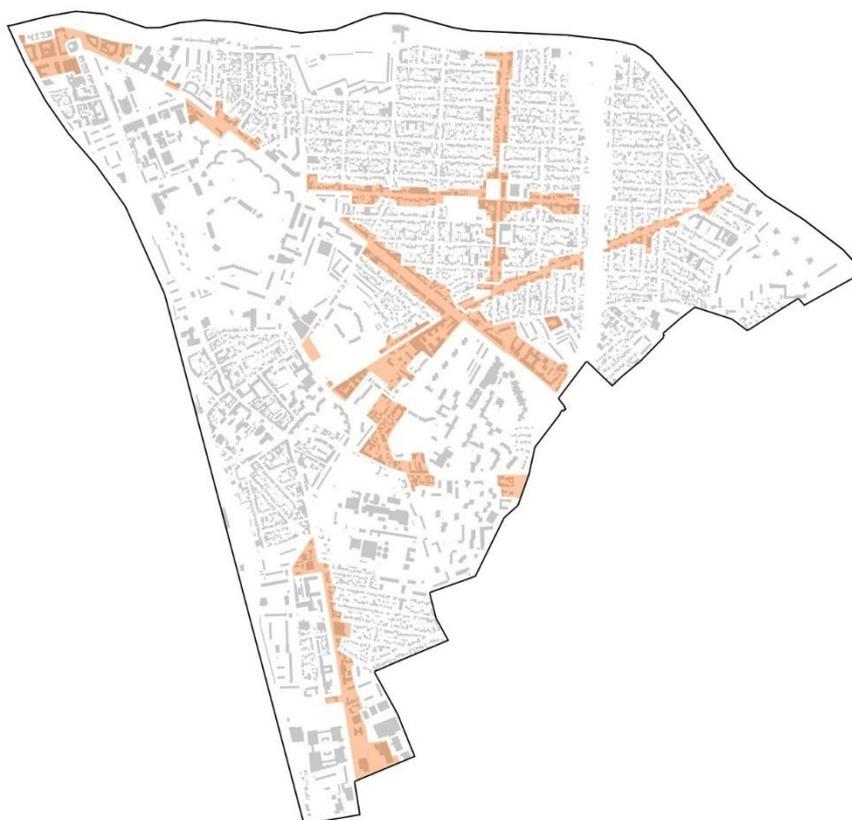
### Indications non-opposables

*La zone UB dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles.*

*Cette zone s'articule autour de fronts urbains d'une grande diversité de formes architecturales, composés de constructions variées, plus ou moins continues et homogènes selon les secteurs.*

*Il en résulte des paysages inégalement denses et végétalisés qui jouent un rôle-clé en matière de transition à maintenir, avec les tissus avoisinants.*

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	UA	UB1
	UB	UB2
	UBa	UB2a



# 1. Paragraphe UB1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune	X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Restauration	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Commerce de gros	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Hôtels	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Cinéma			X

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X <b>Le Perreux-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Vincennes</b> : Voir UB.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont</b> : Voir UB.2 pour la commune <b>Fontenay-sous-Bois</b> : Voir UB.2 pour la commune
	Entrepôts	X <b>Champigny-sur-Marne</b> : voir UB.1 pour la commune.		<b>Saint-Maur-des-Fossés</b> : Voir UB.2 pour la commune
	Bureaux		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Centres de congrès et d'exposition		X	

**Article UB.1 : En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

g – Les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

**Dispositions communales – UB.1 :**

*- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.*

**Article UB.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux
- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques.

c - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

d - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

e – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique à la condition de respecter le PPRI.

f - **Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

g – **Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évité :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

i - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

### **Dispositions communales – UB.2 :**

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### Article UB.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

#### Dispositions communales – UB.3 :

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus :

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>.
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

2 - Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### Article UB.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale

#### Dispositions communales – UB.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UB.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

**Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :**

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **Dispositions communales – UB.6 :**

##### **Champ d'application :**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Règle générale :**

1 - Les constructions sont implantées en limite de voie .

2 - Une implantation à la limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. La construction peut également comporter des niveaux en attique.

##### **Pour le secteur UB2 :**

1 - Toutefois, pour les constructions édifiées sur des terrains situés à l'extrémité des voies offrant une perspective vers la Marne (avenue Georges Clémenceau, avenue de la

République), leur implantation en recul de la voie peut être admise dès lors que cette implantation favorise le maintien des vues vers la Marne. Dans ce cas, le recul de la construction doit être au moins de 5 mètres.

### **Règles applicables dans des cas particuliers**

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listées dans l'annexe du règlement pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à la limite de voie . Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;

## **Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions transversales :**

a - Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a.

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

## **Dispositions communales - UB.7 :**

### **Champ d'application :**

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps..

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

#### **Dispositions applicables aux secteurs :**

##### **Pour le secteur UB1 :**

###### Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

- 1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 36 mètres.
- 2 - Dans le premier tiers de cette bande, à compter de la voie, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.  
  
Dans les deux autres tiers de la bande, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.
- 3 - Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.
- 4 - Toutefois, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation de constructions existantes implantées en retrait, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation de la construction en limite séparative. Le retrait de la construction doit, alors, respecter les distances imposées par ladite servitude.
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation en retrait.

###### Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

1 - Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées :

- en retrait des limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de terrain .

2 - Toutefois, une implantation en limite séparative est admise lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans les héberges de la construction sur laquelle elle s'adresse sur une distance au moins égale à celle des retraits imposés ci-dessus et dans le respect des hauteurs imposées à l'article 10.

#### Le calcul des retraits

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

1 - Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain :

2 - Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

Dans le cas où la limite de fond de terrain constitue également une limite avec une zone pavillonnaire (secteurs UP1, UP1a, UP2a, UP2b et UP2c), le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

Règle applicable dans des cas particuliers

3 - Un retrait moindre que celui prévu dans cet article peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au présent article ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune , au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UB.8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue au présent article.

#### **Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :**

##### Règles d'implantation

1 - Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

2 - Toutefois, lorsque la limite de fond de terrain correspond à la limite d'une zone UP1 (secteurs UP1 et UP1a), les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite.

3 - Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolé à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.

##### Calcul des retraits

- pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres.

- pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la façade ( $L = H/3$ ), avec un minimum de 3 mètres.

Le retrait par rapport à la limite de fond de terrain en limite de la zone UP1 (UP1 ou UP1a)

L'implantation des constructions doit respecter, par rapport à une limite séparative de fond de terrain correspondant à une limite d'une zone UP1 (UP1 ou UP1a), un retrait minimal de :

- 6 mètres en **secteur UB2** ;
- 8 mètres en **secteur UB2a**.

Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au présent article.
  2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UB.8 ;
  3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue au présent article
-

## **Article UB.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dispositions communales – UB.8 :**

#### **Champ d'application :**

*La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

#### **Dispositions générales :**

##### **Pour le secteur UB1 :**

- 1 - La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- 2 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

##### **Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :**

- 3 - La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :
  - à la hauteur de la façade de la construction projetée ( $L = H$ ), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies ;
  - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction projetée ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies .
- 4 - L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

## **Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

### **Dispositions communales – UB.9 :**

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

#### **Dispositions applicables aux secteurs :**

##### **Pour le secteur UB1 :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est variable selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 80 % de la superficie de terrain concernée. Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce, de l'artisanat ou à un équipement public, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 100% ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 40 % de la superficie de terrain concernée et à 60% pour les constructions à destination d'un service public.

##### **Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :**

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 60% de la superficie totale du terrain.

2 - Toutefois, lorsque le rez-de-chaussée des constructions est majoritairement destiné à du commerce ou de l'artisanat, le coefficient d'emprise au sol du rez-de-chaussée peut atteindre 75%.

#### **Dispositions particulières**

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une emprise au sol supérieure à celle définie ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

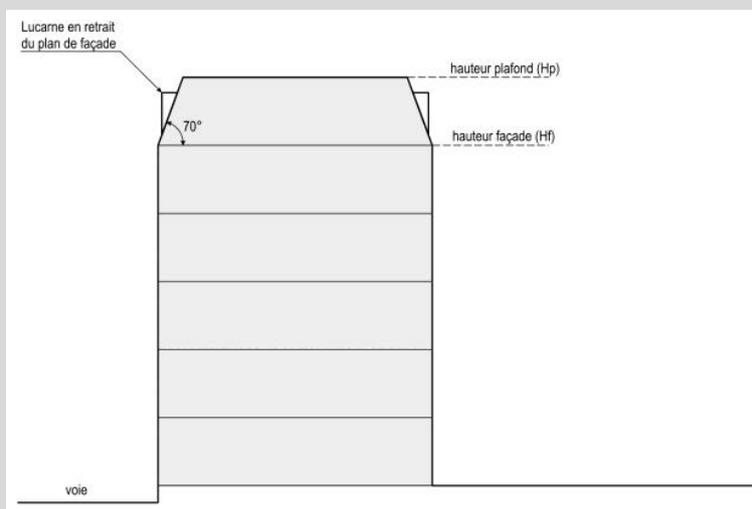
2 - Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

**Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions****Dispositions communales – UB.10 :****Champ d'application :**

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

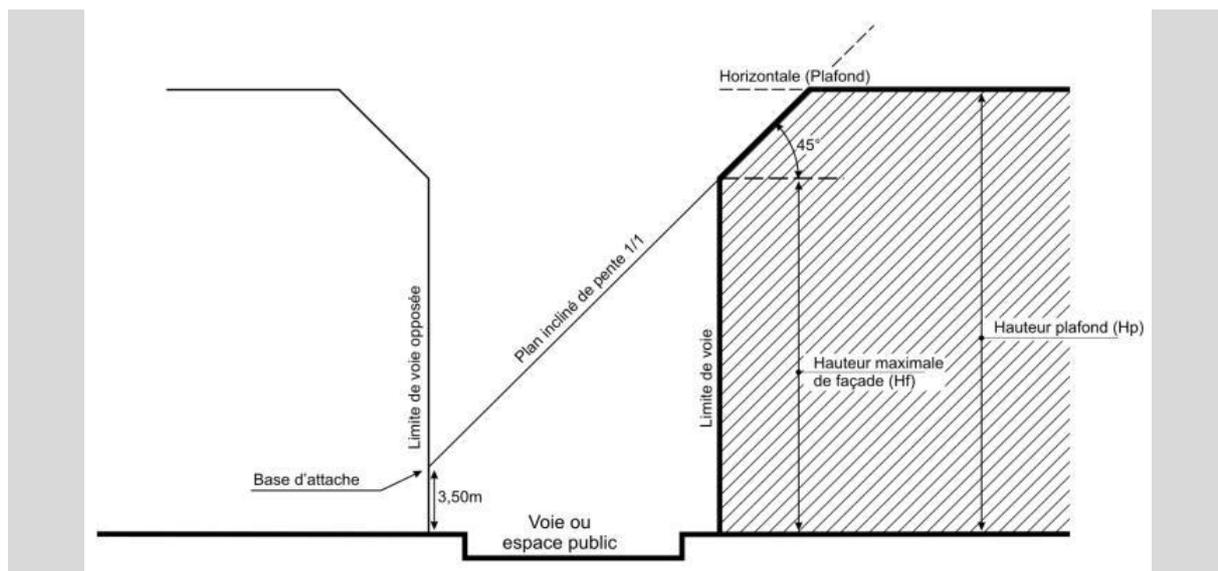
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à  $70^\circ$  s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



*En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.*

*Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.*

*5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.*

### **Dispositions applicables à la zone :**

#### **Pour le secteur UB1 :**

##### 1 - Dans la bande de constructibilité principale :

a) La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 20,50 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 17,50 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp) . Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

b) La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contigües. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée des constructions ou parties de construction implantées en limite de voie doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, le plancher ne pouvant se situer au-dessous du niveau du trottoir.

c) Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe. Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie ci-dessus ;
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini au chapitre 1 du présent règlement.

d) Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de la voie la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire :

a) La hauteur des constructions est définie par deux dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres.

**Pour le secteur UB2 et le secteur UB2a :**

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une hauteur plafond (HP) qui est limitée à 15 mètres ;
- une hauteur de façade (Hf) qui est limitée à 12 mètres ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp). Aucune partie de la construction, à l'exception des lucarnes, ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus haute.

**Dans le secteur UB2 uniquement :**

1 - Lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, la hauteur de la construction peut atteindre celle de la construction limitrophe.

Dans ce cas :

- le projet doit être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie au présent article.
- la hauteur de la construction doit également respecter le gabarit sur voie tel qu'il est défini au chapitre 1 du présent règlement.

2 - Dès lors que le gabarit sur voie est plus contraignant que la règle ci-dessus, pour les constructions implantées à l'angle de deux emprises d'inégales largeurs, la partie de la construction édifiée en bordure de l'emprise la moins large peut avoir une hauteur de façade identique à celle autorisée en bordure de l'emprise la plus large sur une longueur maximale de vingt mètres comptés à partir de la limite de la voie la plus large.

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

#### **Dispositions communales – UB.11 :**

##### **Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :**

###### *Couronnement :*

*Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.*

#### **À - RÈGLE GÉNÉRALE :**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

##### Les toitures et les couvertures

1 - Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

2 - Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

3 - Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

4 - Les toitures-terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

##### Les ouvertures en toiture

1 - Les châssis de toit doivent être composés avec les baies des étages droits.

2 - Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

3 - Leur encastrement doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

### Dispositions diverses

1 - Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

2 - Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

3 - Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

4 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

## **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

1 - Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faitage (exception faite des toitures-terrasses) ;
- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### Volumétrie des constructions

1 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

2 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement.

3 - Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, le rythme des constructions traditionnelles, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

### Traitement des rez-de-chaussée (**applicable pour le secteur UB2**)

1 - Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

2 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

3 - Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif...) ne doivent pas être directement implantés en façade sur rue. En aucun cas ils ne doivent être perçus comme tels depuis l'espace public.

4 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

5 - En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

## **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### Principes généraux

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine. Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

3 - Lorsque le terrain de la construction est mitoyen d'une parcelle sur laquelle se situe une construction plus basse, le projet devra être conçu pour créer un épannelage harmonieux entre la hauteur de la construction existante et la règle définie à l'article 10 du présent règlement

### La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualisé de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelage des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait

2 - La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...) ;
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...) ;
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...) ;
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre, bois) est maintenue apparente. Cette diversité est dans la mesure du possible rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits. Ces matériaux doivent être, le cas échéant, restaurés avec soin par gommage.

5 - À l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus, au mieux, à leur conception d'origine, par exemple par suppression d'adjonctions dommageables, d'ouvrages adventices (appentis, hangars...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques...).

6 - Dans le cas d'extension, la couverture doit, de préférence, être de même nature et de même couleur que celle de la construction existante conservée. Pour des extensions dont la toiture est à faible pente, et afin de ne pas modifier le volume initial, le zinc est recommandé.

7 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées. Les percements doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions préexistantes.

8 - Les créations éventuelles de lucarnes doivent reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton).

9 - Un seul matériau de menuiserie doit être utilisé pour un même bâtiment. Les sections et découpes (petits bois) doivent être respectées dans le cadre de réfection. Le remplacement des volets doit respecter, dans la mesure du possible, les caractéristiques des volets d'origine.

10 - Les volets battants en bois, ou persiennes sont choisis selon le caractère de la construction.

11 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie sont peints dans la teinte de la menuiserie.

12 - Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

#### Ravalement

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

2 - Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, broyée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

5 - La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

## **D - LES DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.

2 - À chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

3 - Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

4 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19<sup>e</sup> siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieure sont elles aussi admises.

5 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

6 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

### **E - LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE**

1 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

2 - Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

3 - Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

4 - Les piles en maçonnerie, de section 40 cm x 40 cm maximum, viennent encadrer le portail et marquer les limites séparatives latérales du terrain. Le choix des matériaux les composant doit être fondé sur une recherche d'harmonie avec la façade de la construction.

5 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

---

## **Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales – UB.12 :**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UB.13 :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux

constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article UB.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **Dispositions communales – UB.14 :**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions applicables aux secteurs :**

Au moins 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

## **Article UB.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **Dispositions communales - UB.15 :**

#### **Champ d'application**

*Les arbres de haute tige respecteront les caractéristiques suivantes : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20/25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.*

#### **Dispositions générales**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article UB.21, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul.

#### **Aspect qualitatif**

**Pour le secteur UB1** : L'espace situé entre le fond de terrain et la construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager arboré pour créer un écran avec les terrains voisins.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

### **Article UB.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

#### **Dispositions communales - UB.16 :**

##### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

## 2.4 Stationnement

### **Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 5 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 6 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales UB.17-1**

- 1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
  - 2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.
  - 3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.
-

---

### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### **17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

**• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

### Dispositions communales UB.17-4

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

### 17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

### Dispositions communales UB.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

### 17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

### Dispositions communales – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		0,5 place par logement minimum
<b>Bureaux</b>	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
<b>Industrie et entrepôt</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Commerces et artisanat</b>	<p>Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.</p> <p>En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).</p>	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	<p>Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.</p>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.</p>	

### 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### Dispositions communales – UA.17-7

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

## **Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Dispositions communales - UB.18**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

## 3. Paragraphe UB3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

#### **Article UB.19 : Accès**

#### **Dispositions communales – UB.19 :**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 - Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3 - Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.
- 5 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article UB.20 : Voirie

### Dispositions communales – UB.20 :

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

#### **Règle générale :**

1 - Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**

# Dispositions applicables à la zone UC

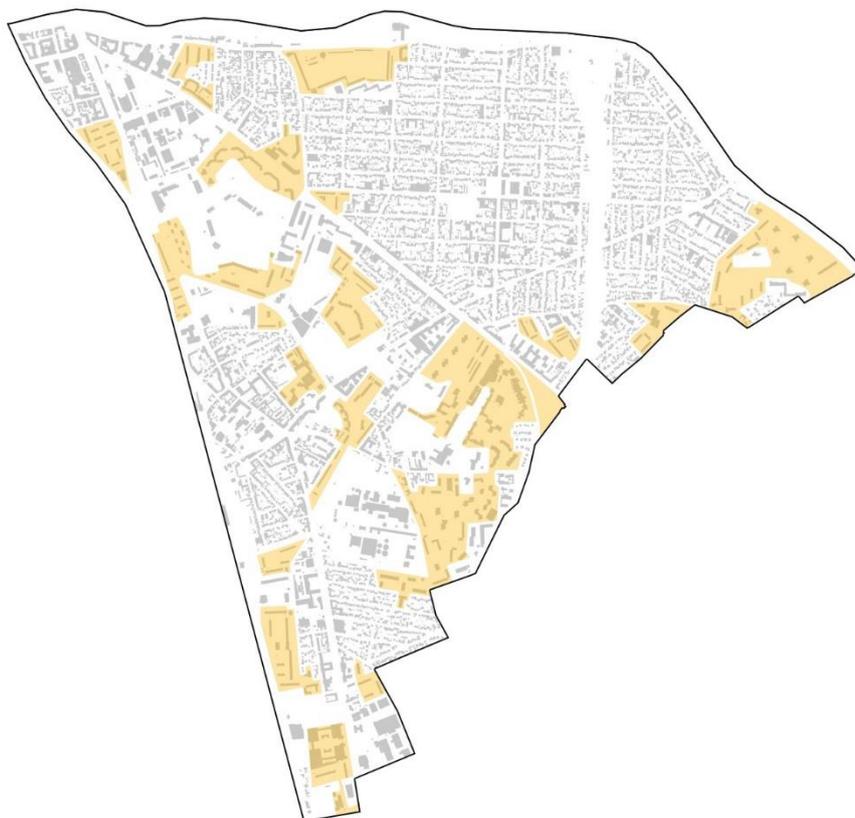
## INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UC** correspond aux **ensembles d'habitat collectif**.

La zone accueille une diversité de typologies d'habitat collectif : cités-jardins du début 20<sup>e</sup> siècle, grands ensembles des années 1950-1970 avec une architecture de tours et de barres, opérations d'ensemble constituées de résidences modernes. Ces secteurs s'articulent autour d'un parcellaire de grande taille et d'espaces verts publics conséquents en pied d'immeuble.

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	UD	UC
	UDa	UCa



# 1. Paragraphe UC1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Entrepôts	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	
	Bureaux	<b>Saint-Mandé :</b>	X	
	Centres de congrès et d'exposition	Voir UC.1 pour la commune	X	

**Article UC.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC 2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

g - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

h – Les déchetteries publiques et privées.

### Dispositions communales – UC.1

- Dans le secteur UCa, sont interdites les constructions à destination d'habitat, à l'exception de l'habitat nécessaire au bon fonctionnement des destinations autorisées,

**Article UC.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préalable, ainsi que celles soumises à enregistrement, sont autorisées dès lors :

- que, dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- et qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux
- s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,

c - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

e - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

**f- Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique.

**g - Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

h - Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1,3), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

i - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

### **Dispositions communales – UC.2 :**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

---

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### Article UC.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

#### Dispositions communales – UC.3

Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus, les 2/3 des logements doivent avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>. Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### Article UC.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

*Cet article n'est pas réglementé sur la commune.*

### Article UC.5 : Préservation de la diversité commerciale

#### Dispositions communales – UC.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UC.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

a – **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

B – Les équipements d'intérêt collectif et services publics devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

c – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

#### **Dispositions communales – UC.6**

##### **Champ d'application**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Dispositions générales**

**Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.**

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

## Article UC.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

### **Dispositions transversales :**

- a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)
- b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.
- d - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

### Dispositions communales - UC.7

#### **Champ d'application :**

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

#### **Règle générale :**

Les constructions ou parties de construction peuvent s'implanter **en retrait ou sur les limites séparatives**.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ( **$L = H/2$** ), avec un minimum de 8 mètres.

#### **- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :**

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les modalités de retrait prévues ci-dessus ;
- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UC8 ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue selon les modalités de retrait prévues ci-dessus. Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait minimum d'un mètre.

### **Article UC.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dispositions communales – UC.8**

##### **Champ d'application :**

*La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

##### **Dispositions générales :**

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ( **$L = H/2$** ), avec un minimum de 8 mètres.

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

## **Article UC.9: Emprise au sol maximale des constructions**

### **Dispositions transversales :**

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf :

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

## **Dispositions communales – UC.9**

### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

### **Dispositions applicables à la zone :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **45% de l'unité foncière.**

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à l'article UP5, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

## Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

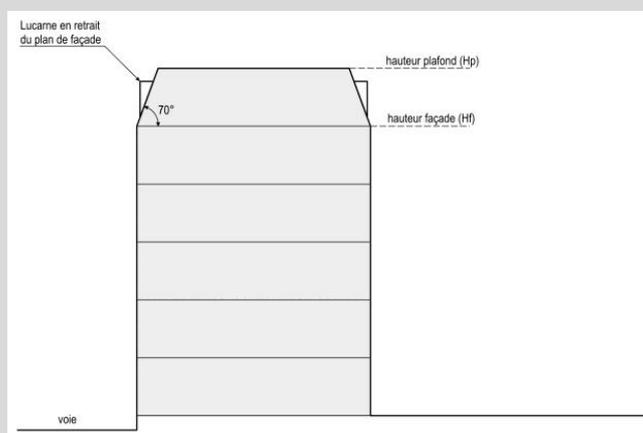
### Dispositions communales – UC.10

#### Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

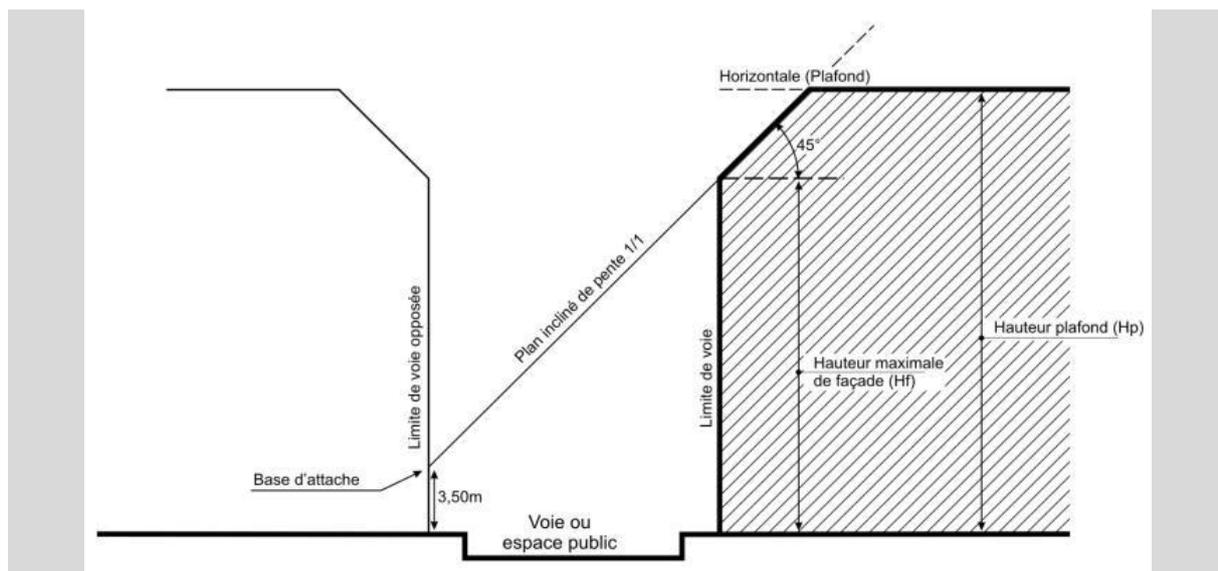
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



*En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.*

*Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.*

*5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.*

### **Dispositions applicables à la zone :**

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **27 mètres**.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

### Dispositions communales – UC.11

#### **Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :**

*Couronnement* : Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.

#### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

##### **1 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

##### **2 Les clôtures le long de la limite de voie**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

##### **3 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, etc.) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

## **B – CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à leur intégration dans la composition urbaine dans laquelle elles s'insèrent, tout en tenant compte des spécificités morphologiques du site et des espaces paysagers existants.

Si certains locaux techniques annexes sont implantés à l'extérieur des constructions principales, ils doivent s'insérer dans la composition architecturale générale et ne pas porter atteinte aux qualités de l'espace public.

## **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### *Ravalement*

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

### **D - LES DEVANTURES COMMERCIALES**

La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.

A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

---

## **Article UC.12: Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales - UC.12**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article UC.13 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UC.13**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article UC.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

#### **Dispositions communales - UC.14**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

###### Aspect quantitatif :

Au moins 80% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Toutefois, dans le cas où le pourcentage en pleine terre ne serait pas respecté, le nombre de m<sup>2</sup> manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1m<sup>2</sup> de pleine terre = 2 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

### **Article UC.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions communales - UC.15**

##### **Dispositions générales**

- Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

## **Article UC.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales - UC.16**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés »** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

---

## 2.4 Stationnement

### **Article UC.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales UC.17-1**

- 1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
  - 2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.
  - 3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.
-

---

### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### **17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

## **Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes**

### **Dispositions communales UC.17-4**

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

### **17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques**

#### **Dispositions communales – UC.17-5**

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

### **17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**

#### **Dispositions communales – UC.17-6**

<b>Destination des constructions</b>	<b>à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b>	<b>à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b>
Habitat	d'une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
Résidences étudiantes et résidences séniors		0,5 place par logement minimum
Bureaux	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
Industrie, dépôt	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	<p>Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.</p> <p>En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).</p>	
Hébergements hôteliers	<p>Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.</p>	

### 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### Dispositions communales - UA.17-7

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

## **Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Dispositions communales**

#### **Dispositions communales - UC.18**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

## 3. Paragraphe UC3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

#### **Article UC.19 : Accès**

#### **Dispositions communales - UC.19**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

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

## Article UC.20 : Voirie

### Dispositions communales - UC.20

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

#### **Règle générale :**

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**

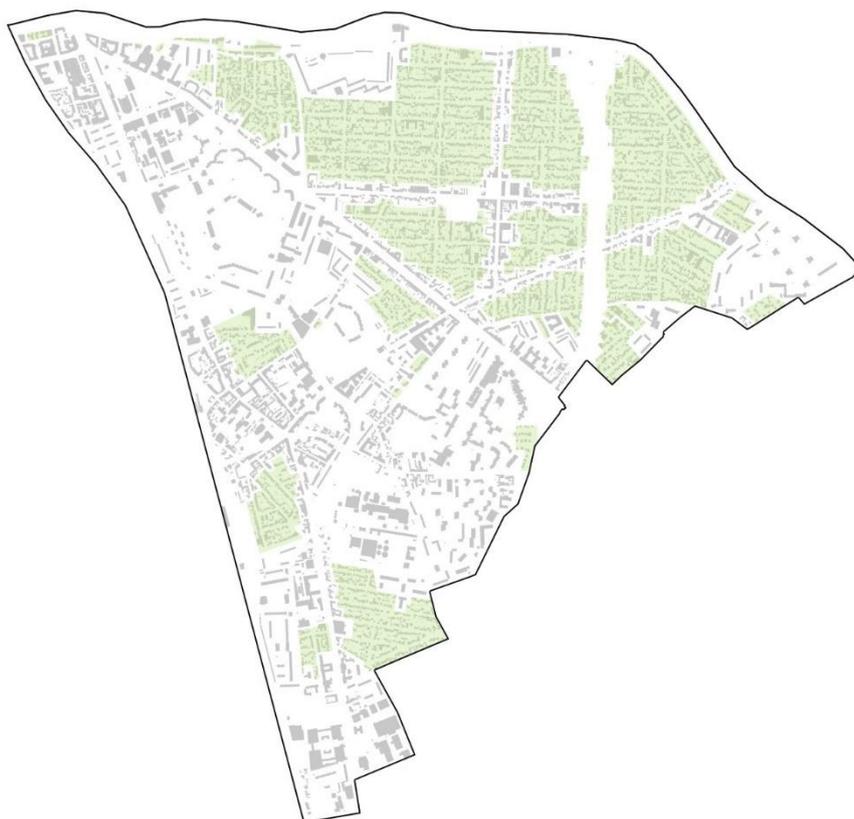
## Dispositions applicables à la zone UP

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UP** correspond aux **secteurs pavillonnaires** à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup>. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements, villas, maisons de maître en bords de Marne...

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
<b>Maisons-Alfort</b>	UM1	UP1
	UM1a	UP1a
	UM2b	UP2a
	UM2c	UP2b



# 1. Paragraphe UP1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune	
	Exploitations forestière	X			
<b>Habitation</b>	Logement		X		
	Hébergement	<b>Fontenay-sous-Bois :</b> Voir UP.1 pour la commune	X		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune		<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune	
		<b>Maisons-Alfort :</b> Voir UP.1 pour la commune	X		
		<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune			
	Restauration		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hôtels	<b>Fontenay-sous-Bois :</b> voir UP.1 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.1 pour la commune		X	
	Autres hébergements touristiques			X	
	Cinéma		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b>
	Équipements sportifs		X	<i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôts	X <b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.2 pour la commune
	Bureaux	<b>Fontenay-sous-Bois :</b> voir UP.1 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>  <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

**Article UP.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions nouvelles et installations classées de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

## Dispositions communales – UP.1

**En secteur UP1a :**

1 - Les constructions à destination de commerce sont interdites.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires

**Article UP.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux
- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,

c - les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

d - Dans les zones d'anciennes carrières souterraines et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

**e – Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique à la condition de respecter le PPRI.

**f - Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

**g – Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

h – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évité :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

k - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

### **Dispositions communales – UP.2**

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UP.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

#### Dispositions communales – UP.3

1 - Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation de 3 logements et plus,

- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>.
- 30% des logements doivent avoir une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>,

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou de personnes âgées.

2 - Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

### **Article UP.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### **Article UP.5: Préservation de la diversité commerciale**

#### Dispositions communales – UP.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UP.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

**Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :**

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement immédiat.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **Dispositions communales – UP.6**

##### **Champ d'application :**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Pour le secteur UP1 et le secteur UP1a :**

###### **A – Dispositions générales**

1 – Les constructions doivent être implantées en recul de la limite de voie.

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2 - Le recul peut être compris entre 4 et 7 mètres pour la partie de la construction comportant l'accès à un stationnement semi-enterré.

3 - La partie de la construction située dans la marge de recul comprise entre 4 et 7 mètres de la limite de voie, telle qu'elle est définie ci-dessus, doit avoir un linéaire de façade au plus égal à 9 mètres.

#### B – Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation à la limite de voie ou avec un recul différent peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- 1 - Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
- 2 - lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, implantées avec un recul plus ou moins important que celui fixé au présent article ;
- 3 - lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation à la limite de voie ou avec un recul inférieur à 4 mètres ou supérieur à 6 mètres ;
- 4 - lorsque des constructions voisines sont implantées, de façon homogène, mais différemment de la règle fixée au présent article la construction peut être implantée comme les constructions voisines dans l'objectif de conserver une harmonie d'ensemble ;
- 5 - lorsqu'une construction est édifée sur un terrain à l'angle de deux voies elle peut être implantée à la limite d'une ou des deux voies dès lors que cette implantation est en harmonie avec celle des constructions édifées le long des voies considérées.

#### **Pour le secteur UP2a:**

1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de voie ;
- soit en recul de la limite de voie.

2 - Toutefois, les constructions implantées le long de la rue Maurice Lissac, côté ouest, doivent être implantées en recul de la limite de voie.

3 - En cas de recul, ce dernier, mesuré perpendiculairement à la limite de voie, doit être au plus égal à 4 mètres par rapport à la façade principale de la construction.

#### **Pour le secteur UP2b :**

##### A – Dispositions générales

1 - Les constructions doivent être implantées en limite de voie.

2 - Toutefois, une construction située entre deux constructions implantées en recul de la limite de voie, peut être implantée en recul. Dans ce cas, le recul doit être au plus égal à celui de l'une des constructions implantées sur un terrain limitrophe.

##### B – Dispositions particulières

**Dans le secteur UP2**, dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan graphique des prescriptions patrimoniales

(4-3) et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU) pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

### **Article UP.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions transversales :**

a- Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

b- Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa a .

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

d – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

## **Dispositions communales – UP.7**

### **Champ d'application**

1 - *Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.*

2 - *Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :*

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

*Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.*

3 - *Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.*

*Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...*

*4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.*

#### **Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone :**

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues à l'article UP.7.
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article UP.8 ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue à l'article UP.7. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

#### **Secteur UP1 et secteur UP1a :**

##### A - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

Dans cette bande, les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, de la façon suivante :

- en limite ou en retrait, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 10 mètres au droit de la limite de la voie ;
- en retrait d'au moins une limite séparative dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 10 mètres au droit de la limite de la voie.

2 - Dans le secteur UP1a, les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative.

##### B - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

##### C - Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

### **Secteur UP2a:**

Les constructions ou parties de construction en surélévation peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives selon les dispositions ci-après. Toutefois, le linéaire du mur pignon d'une construction implantée en limite séparative doit être au plus égal à 15 mètres sur une même limite séparative.

#### A - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la façade principale de la construction.

2 - Dans cette bande, les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, de la façon suivante :

- en limite ou en retrait, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 12 mètres au droit de la limite de la voie ;
- en retrait d'au moins une limite séparative dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 12 mètres au droit de la limite de la voie.

3 - Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolée à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.

#### B - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres par rapport à la limite de la zone UE1.

#### C - Calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

### **Secteur UP2b :**

#### A - Règle d'implantation

1 - Les constructions ou parties de construction en surélévation peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

2 - Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolée à la construction limitrophe édifiée en limite séparative.

#### B - Calcul des retraits :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 6 mètres.
  - Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 2 mètres.
-

## **Article UP.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Dispositions communales – UP.8

#### **Champ d'application :**

*La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

#### **Dispositions générales :**

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- **L= H avec 6 mètres minimum** si la façade comporte des baies ;
- **4 mètres minimum** dans le cas contraire

Dispositions applicables à l'ensemble du secteur UP2 :

L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée, dès lors que l'une des constructions est un local annexe, une construction ou une installation nécessaire à un service public.

## **Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

### Dispositions communales – UP.9

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

#### **Dispositions applicables aux secteurs :**

##### **Pour les secteurs UP1, UP2a :**

- 1 - Dans la bande de constructibilité principale, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- 2 - Dans la bande de constructibilité secondaire, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain située.
- 3 - En cas de construction existante dans la bande de constructibilité secondaire dont l'emprise au sol est supérieure à 10% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans la bande de constructibilité principale.

##### **Pour le secteur UP1a :**

1 - Dans le secteur UP1a, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain. Pour les constructions destinées à un service public, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 80% de la superficie totale du terrain.

**Pour le secteur UP2b :**

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

2 - Pour les constructions destinées à un service public, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 80% de la superficie totale du terrain.

**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie à l'article UP.g, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

2 - Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée.

3 - Pour les constructions destinées à un service public, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 80% de la superficie totale du terrain.

**Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions**

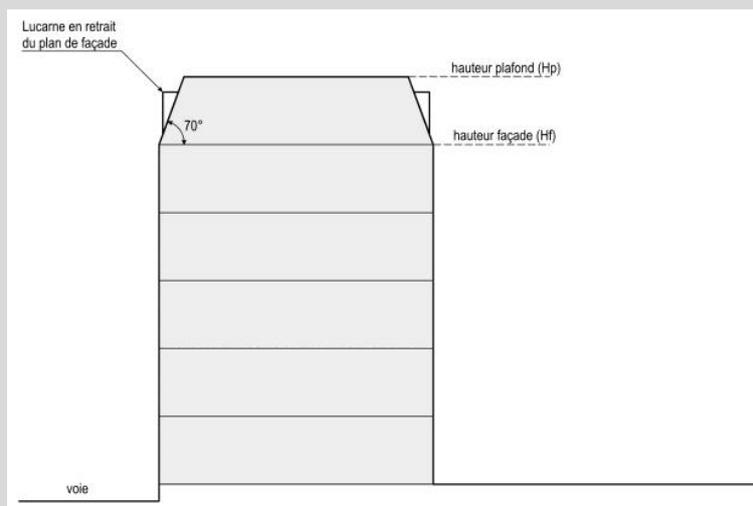
**Dispositions communales – UP.10**

**Champ d'application :**

1 - *Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.*

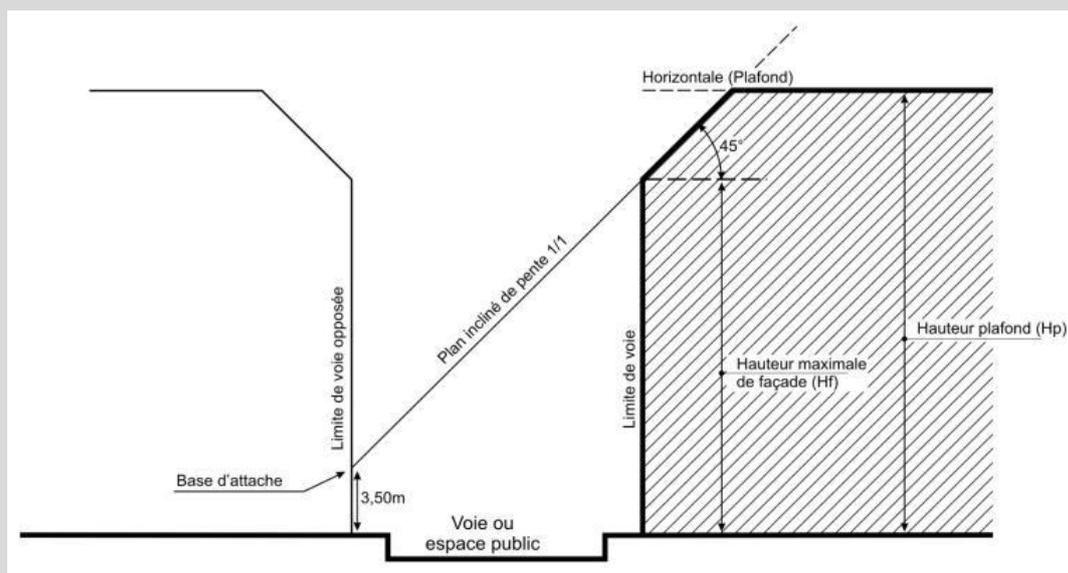
2 - *Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...*

*Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :*



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau

*supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.*

**Dispositions applicables aux secteurs :**

**Secteur UP1 :**

*A - Dans la bande de constructibilité principale :*

- 1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à 9 mètres.
- 2 - En outre, la hauteur de façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.
- 3 - Cette hauteur est portée à 7 mètres :
  - dans le cas de toiture-terrasse destinée à accueillir une toiture végétalisée ou des dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables afin que ces dispositifs soient masqués ;
  - dans le cas de travaux de surélévation d'une construction repérée au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il s'agit de préserver une volumétrie harmonieuse de ladite construction et/ou de l'ensemble architectural dans lequel elle s'insère ;
  - dans le cas d'une construction nécessaire à un service public.

*B - Dans la bande de constructibilité secondaire :*

- 1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à 3,50 mètres.
- 2 - Toutefois, la hauteur de la façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 2,80 mètres.
- 3 - Les constructions doivent comporter un seul niveau.

**Secteur UP2 :**

*A - Dans la bande de constructibilité principale :*

- 1 - La hauteur plafond des constructions est limitée à :
  - 12 mètres dans le secteur UP2a.
- 2 - En outre, la hauteur de façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à :
  - 9 mètres dans le secteur UP2a.
- 3 - Ces hauteurs des constructions sont augmentées de 1 mètre :
  - dans le cas de travaux de surélévation d'une construction repérée au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dès lors qu'il s'agit de préserver une volumétrie harmonieuse de ladite construction et/ou de l'ensemble architectural dans lequel elle s'insère ;
  - dans le cas d'une construction nécessaire à un service public ;
  - et en outre, dans le secteur UP2a, dans le cas d'une toiture-terrasse destinée à accueillir une toiture végétalisée ou des dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables afin que ces dispositifs soient masqués ;

**Dans le secteur UP2a**, lorsque la construction s'adosse à une construction limitrophe existante plus haute, sa hauteur peut atteindre celle de la construction limitrophe, dans la limite de :

- 15 mètres de hauteur plafond (Hp) ;
- 12 mètres de hauteur de façade (Hf).

B - Dans la bande de constructibilité secondaire :

- 1 - La hauteur plafond (Hp) des constructions est limitée à 4,50 mètres.
- 2 - Toutefois, la hauteur de la façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 3,50 mètres.
- 3 - Les constructions doivent comporter un seul niveau.

**Secteur UP2b :**

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions à appliquer simultanément :

- une hauteur plafond (HP) limitée à 15 mètres ;
  - une hauteur de façade (Hf) limitée à 12 mètres ;
  - une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf) autorisée ci-dessus, jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp). Aucune partie de la construction ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique. Cette oblique n'est pas applicable aux murs pignon dès lors que la construction limitrophe est plus basse.
-

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques aux EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

### **Dispositions communales- UP.11**

#### **Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :**

*Couronnement :*

*Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes... dans la limite de la hauteur plafond.*

#### **A - RÈGLE GÉNÉRALE**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

#### Les toitures et les couvertures

1 - Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

2 - Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

3 - Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

4 - Les toitures-terrasses sont admises pour le couronnement des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

#### Les ouvertures en toiture

1 - Les châssis de toit doivent être composés avec les baies des étages droits.

2 - Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

3 - Leur encastrement doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### Dispositions diverses

1 - Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, etc.) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

2 - Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

3 - Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

4 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

### **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation pour le secteur UP1 ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faitage (exception faite des toitures-terrasses) pour le secteur UP1 ;
- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

#### Volumétrie des constructions

1 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Pour leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparentée à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

2 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur, sauf justification architecturale particulière et motivée.

3 - Toute décoration de façade qui ne relève pas d'un style architectural traditionnel de Maisons-Alfort telles que colonnes marquant les entrées des constructions, balustrades à l'italienne moulée ou en pierre doivent être évitées.

### **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

#### Principes généraux

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement,

tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine. Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

#### La mise en œuvre de travaux

1 - La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolé et individualisé de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelage des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect de l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait

2 - La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...);
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...);
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

3 - Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

4 - La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre, bois) est maintenue apparente. Cette diversité est dans la mesure du possible rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits. Ces matériaux doivent être, le cas échéant, restaurés avec soin par gommage.

5 - À l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus, au mieux, à leur conception d'origine, par exemple par suppression d'adjonctions dommageables, d'ouvrages adventices (appentis, hangars...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques...).

6 - Dans le cas d'extension, la couverture doit, de préférence, être de même nature et de même couleur que celle de la construction existante conservée. Pour des extensions dont la toiture est à faible pente, et afin de ne pas modifier le volume initial, le zinc est recommandé.

7 - Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées. Les percements doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions préexistantes.

8 - Les créations éventuelles de lucarnes doivent reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton).

9 - Un seul matériau de menuiserie doit être utilisé pour un même bâtiment. Les sections et découpes (petits bois) doivent être respectées dans le cadre de réfection. Le remplacement des volets doit respecter, dans la mesure du possible, les caractéristiques des volets d'origine.

10 - Les volets battants en bois, ou persiennes sont choisis selon le caractère de la construction.

11 - Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie sont peints dans la teinte de la menuiserie.

12 - Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

#### Ravalement

1 - Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

2 - Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

3 - Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

4 - Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

5 - La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

### **D - LES DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction.

2 - A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

3 - Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLUi.

4 - Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieure sont elles aussi admises.

5 - Les vitrines font partie intégrante des façades des constructions. À ce titre, toute inscription ou affichage en vitrine doit demeurer discret et être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

6 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

### **E - LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE**

1 - Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

2 - Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

3 - Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

4 - Les piles en maçonnerie, de section 40 cm x 40 cm maximum, viennent encadrer le portail et marquer les limites séparatives latérales du terrain. Le choix des matériaux les composant doit être fondé sur une recherche d'harmonie avec la façade de la construction.

5- Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

6 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

---

## **Article UP.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales – UP.12**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UP.13 :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâties

### **Article UP.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

#### **Dispositions communales – UP.14**

##### **Champ d'application :**

Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- de 60 centimètres en cas d'engazonnement
- de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes
- de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Pour les constructions destinées à un service public, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert.

##### **Secteur UP1 :**

- 50% au moins de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

##### **Secteur UP1a :**

- 60% de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

##### **Secteur UP2a:**

- 50% au moins de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

##### **Secteur UP2b :**

- 40% de la superficie totale du terrain doivent être aménagés en espace vert et demeurer en pleine terre.

## **Article UP.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **Dispositions communales – UP.15**

#### **Champ d'application**

*Les arbres de haute tige respecteront les caractéristiques suivantes : arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 20/25 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.*

#### **Dispositions générales :**

- Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

---

## **Article UP.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales – UP.16**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UP.14.

---

## 2.4 Stationnement

### **Article UP.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales UP.17-1**

- 1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
  - 2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.
  - 3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300m.
-

---

### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### **17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

**• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

#### **Dispositions communales UP.17-4**

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

---

#### **17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques**

---

#### **Dispositions communales – UP.17-5**

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

**17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles**
**Dispositions communales – UP.17.6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		0,5 place par logement minimum
<b>Bureaux</b>	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
<b>Industrie et entrepôt</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Commerces et artisanat</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée. En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.	

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**Dispositions communales – UA.17-7**

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

## **Article UP.18 : Obligations minimales pour les vélos**

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

### **Dispositions communales - UP.18**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la

construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;

- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

## 3. Paragraphe UP3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

#### **Article UP.19 : Accès**

#### **Dispositions communales - UP.19**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 - Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.
- 3 - Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 4 - Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain localisé sur une même voie est limité à un.
- 5 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## Article UP.20 : Voirie

### Dispositions communales - UP.20 :

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**

## Dispositions applicables à la zone UE

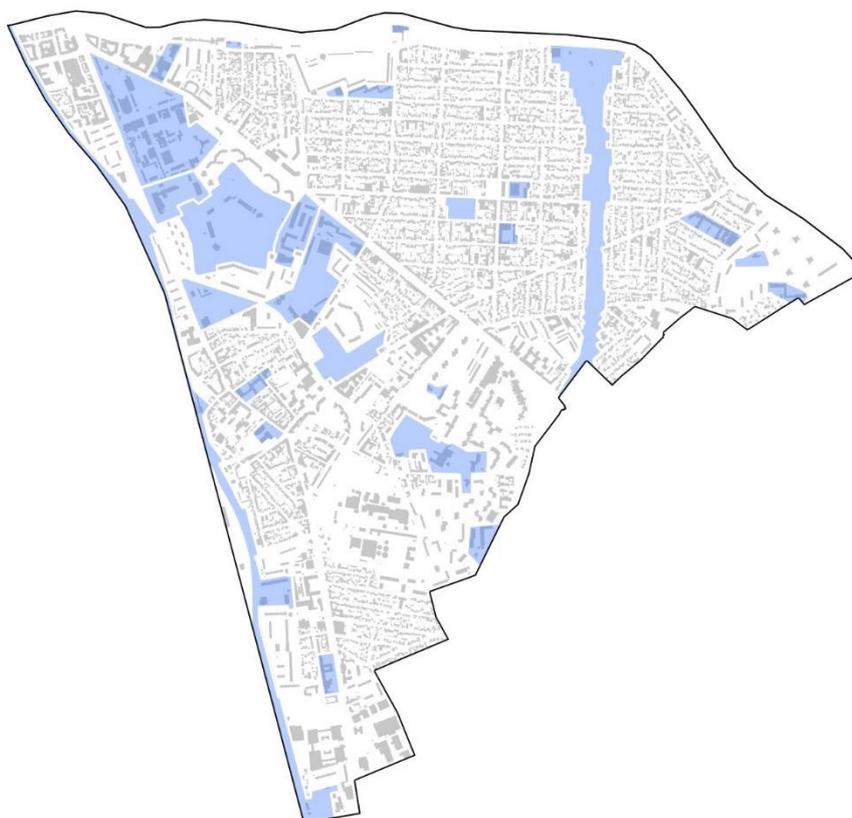
### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UE** correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public**. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires...

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	UE	UE1
	UEa	UE1a
	UEb	UE1b
	UV	UE2



# 1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements</i>  <b>Fontenay-sous-Bois :</b> Voir UE.2 pour la commune  <b>Saint-Maurice :</b> Voir UE.2 pour la commune  <b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b>
	Hébergement	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UE.1 pour la commune	X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir UE.1 pour la commune  <b>Saint-Maurice :</b> en zone UE hors UEa		<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif</i>  <b>Saint-Maurice (UEa) :</b> Voir UE.2 pour la commune  <b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b>
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	<b>Saint-Maurice (UEa) :</b> Voir UE.2 pour la commune
	Hôtels	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir UE.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UE.1 pour la commune	X	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UE.2 pour la commune
	Cinéma	<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UE.1 pour la commune	X	
<b>Équipements d'intérêt</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>collectif et services publics</b>	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<i>Sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	<b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b>
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UE.2 pour la commune (géothermie) <b>Villiers-sur-Marne (UEb, UEc) :</b> Voir UE.2 pour la commune
	Entrepôts	X		<b>Saint-Maurice :</b>
	Bureaux		X	Voir UE.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UE.2 pour la commune <b>Saint-Maurice (UEa) :</b> Voir UE.2 pour la commune.

**Article UE.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE.2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

g - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.

h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

i - Les déchetteries publiques et privées

### **Dispositions communales – UE.1**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1- les constructions à destination agricole et d'industrie ;

2- les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.

3- les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

**Article UE.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a - L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des de l'article L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux
- s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques

c - Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur à condition d'être implantés sur des unités foncières appartenant aux collectivités locales ou à l'État

d - Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

e - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer

**d- Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I en vigueur pourront être reconstruites à l'identique.

**e - Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre :**

Les constructions nouvelles à destination d'habitation nécessaires aux EICSP et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret.

f - Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs ;

g - Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.

h - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

i - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs.

j – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

k - Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

## Dispositions communales - UE.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

3 - Pour le secteur UE1, la reconstruction à l'identique ne pourra avoir lieu que sous réserve de la prise en compte des dispositions du PPRi en zone rouge.

### **Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement ou à l'entretien d'un équipement public ;
- les constructions à destination d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'un service d'intérêt collectif.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UE.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

*Cet article n'est pas réglementé sur la commune.*

### **Article UE.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### **Article UE.5: Préservation de la diversité commerciale**

#### Dispositions communales – UE.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10m depuis la rue. **Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.**

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UE.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

a - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

c - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

#### **Dispositions communales – UE.6**

##### **Champ d'application**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie ou en recul de cette limite. Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre**.

## **Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions transversales :**

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

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

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **Dispositions communales - UE.7**

### **Champ d'application :**

1 - *Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'applique donc à elle les dispositions de l'article 7.*

2 - *Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :*

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

*Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.*

3 - *Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.*

*Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...*

*4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.*

#### **Règle générale :**

Les constructions ou parties de construction peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

#### **En cas de retrait :**

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies : le retrait doit être au moins égal à 4 mètres ;

Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies : le retrait doit être au moins égal à 2 mètres.

### **Article UE.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dispositions transversales :**

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

#### **Dispositions communales – UE.8 :**

Dans le secteur **UE2**, les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins 8 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës, sauf dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, où seule la règle ci-dessus s'applique.

Les parties de constructions non contiguës ne comportant pas de baie doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres, l'une de l'autre depuis le niveau du sol existant avant travaux jusqu'à une hauteur de 4 mètres.

Au-delà de cette hauteur aucune distance n'est imposée. Les parties de construction ne comportant pas de baie d'une hauteur plafond inférieure à 4 mètres ne sont pas assujetties à une distance minimale.

## **Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

### **Dispositions transversales :**

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dans les dispositions communales ci-dessous.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

c - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

## **Dispositions communales – UE.9**

### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

### **Dispositions applicables à la zone :**

Dans le secteur UE1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la surface du terrain.

Dans le secteur UE1a :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **6%** de la surface du terrain.

Dans le secteur – UE1b :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **20%** de la surface du terrain.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au présent article, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

## Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

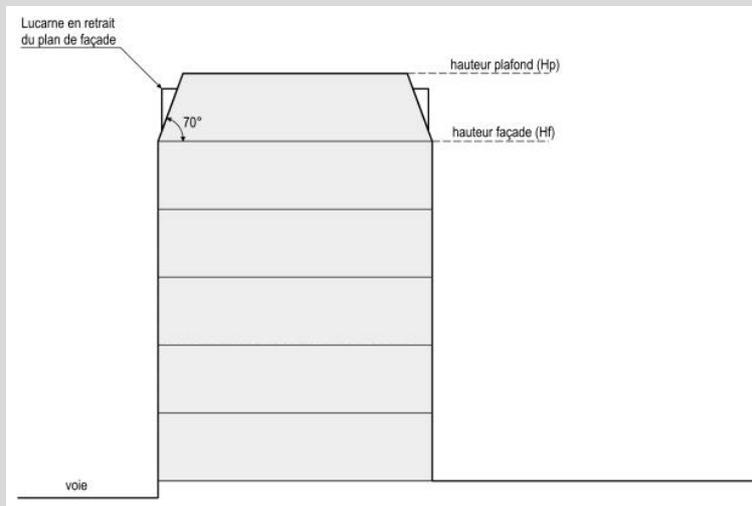
### Dispositions communales – UE.10

#### Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées au présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

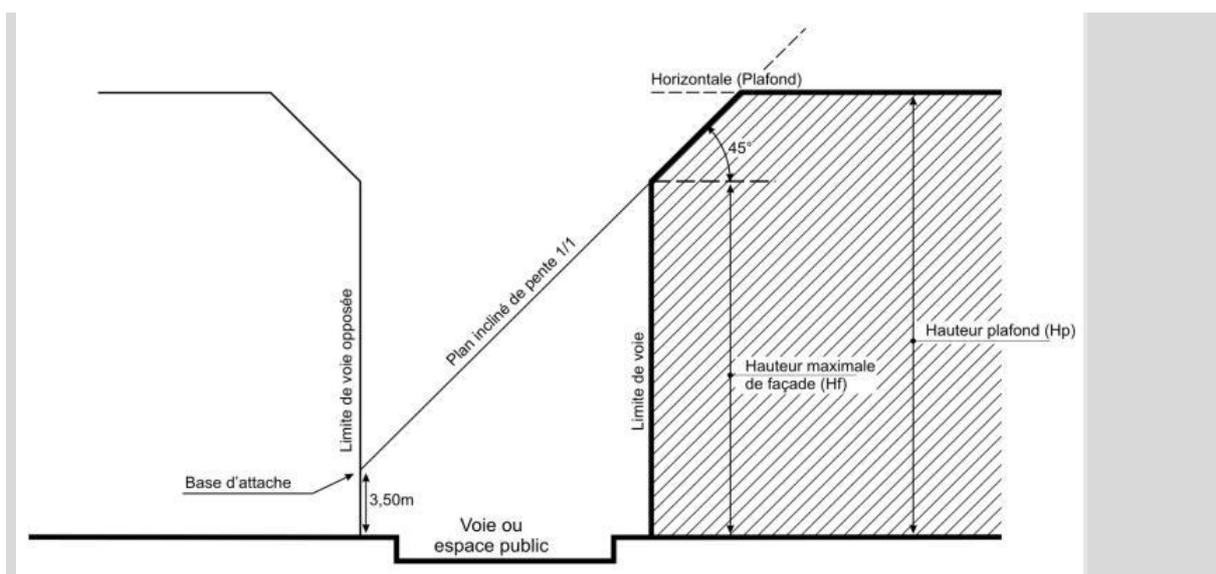
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez-de-chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.

### **Dispositions applicables à la zone :**

Dans le secteur UE1 :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **25 mètres maximum**

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

La hauteur plafond des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de **15 mètres maximum**

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

##### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

#### **Dispositions communales – UE.11**

##### **Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :**

###### *Couronnement*

*Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édicules techniques, les cheminées, les lucarnes dans la limite de la hauteur plafond.*

#### **À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

##### **1 Les toitures et les couvertures**

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

##### **2 Dispositions diverses**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

## **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### 1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faitage (exception faite des toitures terrasses) ;
- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### 2 Volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

## **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### 1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doit respecter cette homogénéité.

### 2 La mise en œuvre de travaux

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou dans la mesure du possible remplacés à l'identique.

### 3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la

construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Non réglementé.

#### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

#### **F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

---

## **Article UE.12: Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales – UE.12**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UE.13**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui générerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis

### **Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a – Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires.

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

#### **Dispositions communales – UE.14**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Dans les secteurs UE1a et UE1b :

- 70% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

## **Article UE.15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **Dispositions communales - UE.15**

#### **Dispositions générales :**

1 - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions, mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 - Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul.

4 - La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espace vert.

5 - Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

6 - Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurés dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

7 - L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Ces règles de s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

8 - Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

9 - Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

## **Article UE.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales – UE.16**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.
- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés »** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.
  - La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.
  - La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.
-

## 2.4 Stationnement

### Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

---

#### 17-1 Dispositions générales

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### Dispositions communales UE.17-1

- 1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
- 2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie sur une profondeur minimale de 10 mètres.

---

#### 17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.  
Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux)

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### **17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

#### **• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

### **Dispositions communales UE.17-4**

1 - Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

---

## 17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques

### Dispositions communales – UE.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

## 17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

### Dispositions communales – UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	une place par logement minimum.	une place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		0,5 place par logement minimum
<b>Bureaux</b>	le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
<b>Industrie et entrepôt</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Commerces et artisanat</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée. En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).	
<b>Hébergements hôteliers</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.	

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

---

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**Dispositions communales - UA.17-7**

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

**Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos**

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

**Dispositions communales - UE.18**

1 - Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

2 - Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

3 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

4 - Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

5 - Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

6 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les constructions à destination de bureaux

7 - Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

8 - Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

9 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

Pour les autres destinations

10 - Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

11 - Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

12 - Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---



### 3. Paragraphe UE3 : Équipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.). Article UE.19 : Accès

#### Dispositions communales - UE.19

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

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

#### **Article UE 20 : Voirie**

#### Dispositions communales - UE.20

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

---

### 3.2 Desserte par les réseaux

Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document

## Dispositions applicables à la zone UX

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

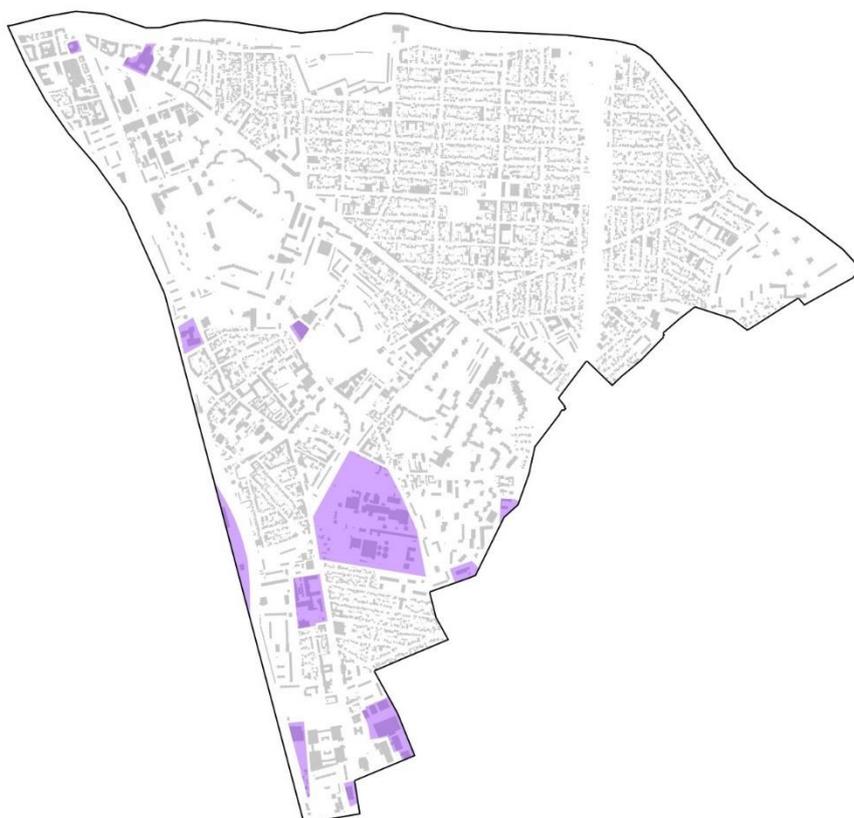
*Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.*

*Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.*

*Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	UFa	UXa
	UFb	UXb
	UFd	UXc
	UFe	UXd



# 1. Paragraphe UX.1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		<b>Joinville-le-Pont (UX3):</b> Voir UX.2 pour la commune
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i>  <b>Aussi, voir UX.2 des dispositions communales</b>  <b>Bry-sur-Marne:</b> Voir UX.2 pour la commune
	Hébergement	X <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	<b>Bry-sur-Marne :</b> interdit (sauf UXa)	<b>Bry-sur-Marne :</b> autorisé en UXa	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit à <b>Champigny-sur-Marne</b>	X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à <b>Saint-Mandé</b>  <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UX.1 et UX.2 pour la commune	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UX.2 pour la commune  <b>Saint-Maur-des-Fossés :</b> Voir UX.2 pour la commune
	Entrepôts	<b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UX.1 et UX.2 pour la commune  <b>Saint-Mandé :</b> Voir UX.1 pour la commune		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i>  <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UX.2 pour la commune  <b>Saint-Maur-des-Fossés :</b> Voir UX.2 pour la commune  <b>Saint-Mandé :</b> Voir UX.2 pour la commune  <b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UX.2 pour la commune
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	Autorisé à <b>Saint-Mandé</b>	

**Article UX.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

a – Les constructions nouvelles et installations classées de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 et dans les dispositions communales.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre exceptés sur les emprises portuaires.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) excepté sur les emprises portuaires.

e – Les déchetteries publiques et privées.

f – Pour les bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) :

- Les démolitions,
- Les extensions ou modifications sauf dispositions communales contraires.

g – **Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver** reportées dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations,
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

**Dispositions communales – UX.1 :****Dans les secteurs UXa et UXd :**

1- Les constructions à destination industrielle.

**Article UX.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- qu'elles soient directement liées aux commerces, à de petites activités ou aux activités liées au trafic fluvial et aux zones portuaires, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...).

c – **Dans les zones recensées au P.P.R.I :**

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique dans le respect du règlement du PPRI.

d – Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

e – Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou qu'elles se situent sur les zones portuaires.

f – Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

g – Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

h – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

i – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

j – Dans zones recensées au Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont

la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

k – Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1,3.), devront être évités :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'imperméabilisation du sol.

l – Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

### Dispositions communales - UX.2

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UX.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

Cet article n'est pas réglementé

### **Article UX.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### **Article UX.5: Préservation de la diversité commerciale**

#### Dispositions communales - UX.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage » : « Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination de surfaces existantes destinées au commerce, à rez-de-chaussée sur rue, est interdit.
- Pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou reconstruction, les rez-de-chaussée sur rue seront destinés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, résidences hôtelières et cinémas (à l'exception des parties communes et locaux nécessaires au fonctionnement de la construction, notamment locaux d'accès à l'immeuble, de leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, et des portes d'accès aux étages), sur une profondeur minimale de 10 m depuis la rue. Dans ce cadre, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension\* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

**Une implantation différente de celle autorisée est possible dans les cas suivants :**

- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.
- En cas de construction ou d'installation d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les locaux destinés au stockage des déchets.
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

L'aménagement de dispositifs destinés à l'accès des personnes à mobilité réduite sera toléré dans les marges de retrait, sous réserve que leur implantation soit étudiée de façon à minimiser le volume qu'ils y occupent.

#### **Dispositions communales - UX.6**

##### **Champ d'application :**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale\* de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Règle générale :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

##### **A- Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées

- dans le secteur UXa : **en limite de voie** ;

- dans les secteurs UXb et UXc : **en limite de voie ou en recul** ;
- dans le secteur UXd : **en recul par rapport à la limite de voie**.

Une implantation en limite de voie ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport à la limite de voie, ce dernier doit être au moins égal à **1 mètre** et à **6 mètres** dans le secteur UXd.

### **B - Règle applicable dans des cas particuliers**

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

---

## **Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions transversales :**

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1 des encarts relatifs à chaque commune.

c - Des implantations différentes seront autorisées :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé.

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait de 1 mètre minimum.

e - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

## Dispositions communales – UX.7

### **Champ d'application :**

1 - Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

2 - Sont pris en compte pour la définition d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5-V ou de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

3 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps..

4 - La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

### **A - Règles d'implantation**

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

Dans le secteur UXb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

### **B - Le calcul des retraits**

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ( $L = H$ ), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UPma1 ou UPma2- ex UM1 ou UM2 ;

- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres et de 6 mètres, lorsque la limite séparative du terrain constitue également une limite avec une zone à dominante résidentielle pavillonnaire UPma1 ou UPma2- ex UM1 ou UM2.s

### **C - Règle applicable dans des cas particuliers**

Une implantation différente de celle prévue peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au chapitre 7.2 ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune\*, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8.
- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

### **Article UX.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dispositions transversales :**

Pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

#### **Dispositions communales - UX.8**

*- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.*

### **Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

#### **Dispositions communales - UX.9 :**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels,*
- *les sous-sols.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

#### **A - Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à :

- 80 % dans les secteurs UXa, UXc et UXd ;
- 50 % dans le secteur UXb.

#### **B - Dispositions particulières**

1 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe ci-avant, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

## Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

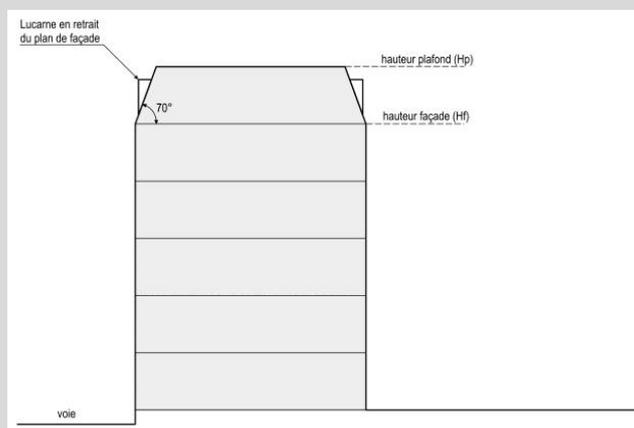
### Dispositions communales - UX.10 :

#### Champ d'application :

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

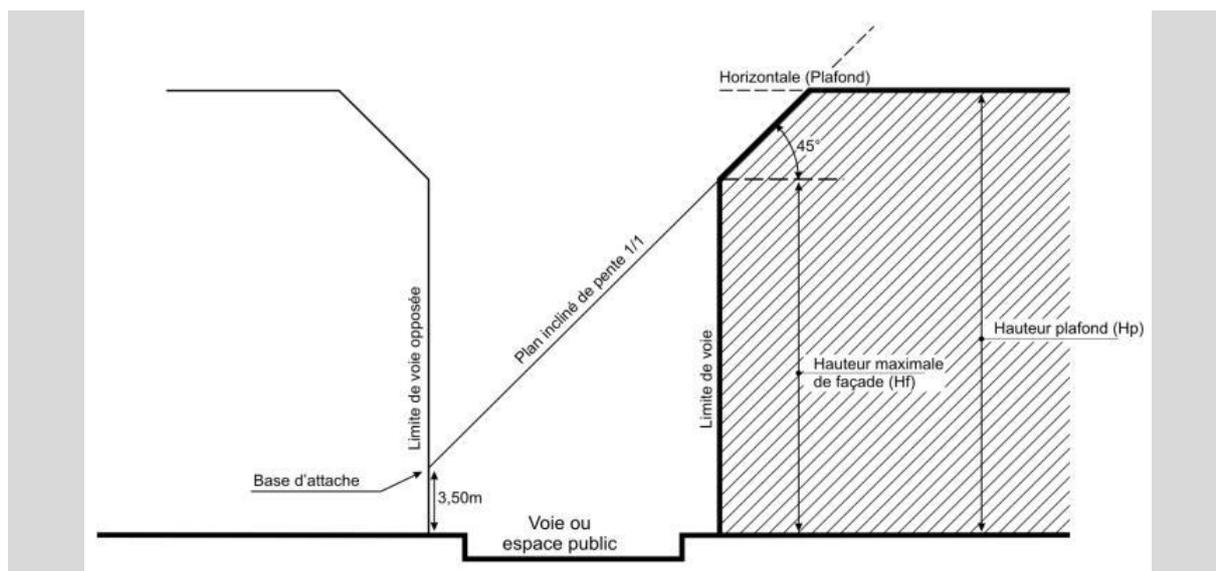
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

5 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui-ci devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifiée en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur de façade.

#### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - La hauteur plafond\* des constructions doit être au plus égale à :

- **15 mètres** dans le secteur UXb ;
- **21 mètres** dans le secteur UXa.

2 - Dans le secteur UXd, la hauteur plafond des constructions ne peut être supérieure à la cote NGF moyenne de l'avenue de la Liberté au droit du terrain augmentée de 34 mètres.

3 - Dans le secteur UXc, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions

#### 11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

### Dispositions communales - UX.11

#### Définitions à prendre en compte pour l'application de l'article sur la commune :

##### *Couronnement :*

*Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édifices techniques, les cheminées, les lucarnes, dans la limite de la hauteur plafond.*

#### **A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

2 - En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

3 - S'agissant du choix des couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries, des devantures des façades commerciales ainsi que certains matériaux, il convient de se référer au nuancier porté en annexe du PLUi.

4 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les façades sur rue de ces commerces devront être traitées sous la forme de devanture commerciale.

5 - Les coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer imperceptibles de l'extérieur.

##### *a) Les toitures et les couvertures*

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

##### *b) Dispositions diverses*

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision... y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes\* ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux

doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

## **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

### 1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration dans leur environnement :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### 2 Volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la confortation de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

### 3 Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

## **C - INTERVENTIONS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### 1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### 2 La mise en œuvre de travaux

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- la reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

### 3 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. À ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction. La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLUi.

#### **D - LES DEVANTURES COMMERCIALES**

Sans objet.

#### **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie\* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

### **Article UX.12: Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

#### **Dispositions communales - UX.12**

##### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

##### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

### **Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales**

#### **Dispositions communales - UX.13**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol et peuvent déroger aux règles de retrait imposées aux articles 6 et 7 du présent règlement.

Toutefois, dès lors qu'une construction est référencée en tant que construction patrimoniale ou présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de ses modénatures, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourrait être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir (hors mobilier urbain ou obstacle empêchant la bonne circulation) après travaux soit de 1,40 m minimum. En cas de présence de mobilier urbain (candélabre, banc, poteau...) ou tout autre aménagement sur l'espace public qui gênerait la mise en œuvre de cette isolation par l'extérieur, le coût de leur déplacement sera à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés, et doit demeurer imperceptible depuis l'espace public.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les espaces verts doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.

b - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf dispositions communales contraires.

#### **Dispositions communales - UX.14**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Au moins 50% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
- 2 - Toutefois, dans le cas où le pourcentage en pleine terre ne serait pas respecté, le nombre de m<sup>2</sup> manquant peut être compensé par la création d'espaces verts sur dalle dans la proportion suivante : 1 m<sup>2</sup> de pleine terre = 2 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 3 - Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## **Article UX.15 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

### **Dispositions communales - UX.15 :**

#### **A - Dispositions générales**

Les espaces libres\* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain\* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article UX4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### **B – Aspect qualitatif**

Les espaces verts\* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois, une partie des espaces verts\* doit être aménagée dans la marge de recul\* dès lors qu'elle existe.

La végétalisation des espaces verts\* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 40 m<sup>2</sup> d'espaces verts\* dès lors qu'ils ne sont pas réalisés sur dalle.

Dans le cas où des espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 20/25 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

L'espace compris dans la marge de recul, lorsque la construction est implantée en recul, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul\*. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

## **Article UX.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

### **Dispositions communales - UX.16**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel**

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme).

**2- Les espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

## 2.4 Stationnement

### **Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales UX.17-1**

- 1 - Dans le cadre d'opérations de construction concomitantes ou successives, il convient de rechercher des solutions adaptées pour permettre une mutualisation des aires de stationnement ou de leur accessibilité, notamment par la création de trémies secondaires.
  - 2 - Aucune place de stationnement ne peut être réalisée au rez-de-chaussée des constructions implantées en limite de voie\* sur une profondeur minimale de 10 mètres.
  - 3 - Les places de stationnement doivent être créées, et non pas acquises, dans un rayon de 300 m.
- 

#### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement

immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain.  
Les places ne peuvent cependant pas être achetées.

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### **17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi**

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

#### **• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**

### **Dispositions communales UX.17-4**

1 - Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet

de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

## 17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou à propulsion hybrides électriques

### Dispositions communales - UX.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant d'un parc de stationnement clos couvert à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant toutes les places depuis le tableau général basse tension.

## 17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

### Dispositions communales - UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	1 place par logement minimum.	1 place par logement minimum. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État : 0,5 place par logement minimum
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>		0,5 place par logement minimum
<b>Bureaux</b>	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher ;
<b>Industrie et entrepôt</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	
<b>Commerces et artisanat</b>	<p>Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.</p> <p>En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express</p>	
<b>Hébergements hôteliers</b>	Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la surface de plancher réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.	

### 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment les articles R. 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### Dispositions communales - UX.17-7

Dès lors que les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées..

#### **Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos**

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

#### Dispositions communales - UX.18

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

##### **Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements**

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les constructions à destination de bureaux**

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

#### **Pour les autres destinations**

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminée en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Équipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires et aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.
- Établissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

### 3. Paragraphe UX.3 : Équipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.).

##### **Article UX.19 : Accès**

#### Dispositions communales UX.19

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

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

##### **Article UX.20 : Voirie**

#### Dispositions communales - UX.20

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

1 - Toute voie nouvelle de desserte\* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain\* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

---

### 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**

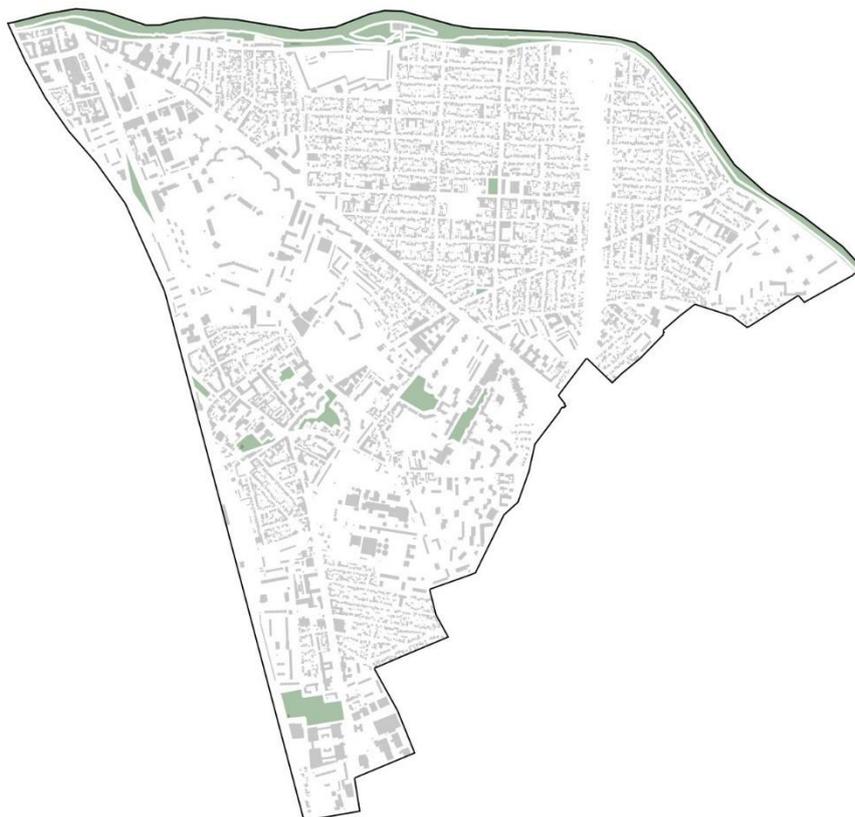
## Dispositions applicables à la zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.*

*L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.*

Communes	PLU	PLUi
Maisons-Alfort	N	N
	Na	Na



# 1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

## 1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	X		
	Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		<b>Saint Maurice :</b> Voir N.2 pour la commune
	Autres équipements recevant du public	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Plusieurs communes du territoire sont concernées :</b> Voir N.2 des dispositions communales du règlement
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		<b>Saint-Maur-des-Fossés :</b> Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

**Article N.1: En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)

d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

### **Dispositions communales – N.1**

Dans la zone N, sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2.

**Article N.2: En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

### Dispositions communales - N.2

- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes sur le terrain, sous réserve que les surfaces de plancher créées soient inférieures ou égales aux surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

**- Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes** dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

1 - les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur et au fonctionnement des parcs, des jardins ainsi qu'à l'accueil et à l'agrément du public ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

**Dans le secteur Na**, sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la valeur paysagère des bords de Marne et qu'elles ne font pas obstacle au maintien du caractère naturel des berges :

1 - les ouvrages, travaux d'aménagement des berges de la Marne et de pontons ;

2 - les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

**Conditions relatives à des risques ou des nuisances :**

Pour les terrains ou parties de terrain soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation).

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### ***Article N.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements***

- Cet article n'est pas réglementé.

### ***Article N.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements***

- Cet article n'est pas réglementé.

### ***Article N.5: Préservation de la diversité commerciale***

- Cet article n'est pas réglementé.

## 2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article N.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

a - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

#### **Dispositions communales - N.6**

##### **Champ d'application :**

*Le recul ou marge de recul se calcule par rapport à la façade principale\* de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures ni les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.*

*Les décrochés, inférieurs à 2 mètres de profondeur, sont compris dans le calcul du linéaire de façade.*

*En cas de niveau en attique, le niveau supérieur de la construction sera édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.*

##### **Règle générale :**

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

## Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

### Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

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

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

## Dispositions communales - N.7

### Champ d'application :

1 - *Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.*

2 - *Sont pris en compte pour la définition de d'une bande de constructibilité :*

- *les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLUi, quelle que soit leur largeur,*
- *les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,*
- *les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5, V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.*

*Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.*

3 - *Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.*

*Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps..*

4 - *La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.*

**Règle générale :**

1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

2 - Le choix d'implantation des constructions doit respecter une intégration harmonieuse du projet dans son environnement afin que la cohérence générale du site dans lequel elles s'insèrent soit préservée.

**Article N.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

**Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions****Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

**Dispositions communales - N.9****Champ d'application**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol :*

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels.*
- *les sous-sols.*

**Règle d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions doit être au plus égal à 2 %.

**Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

1 - Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 2 %.

2 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol\* n'est pas augmentée.

**Article N.10 : Hauteur maximale des constructions****Dispositions transversales :**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

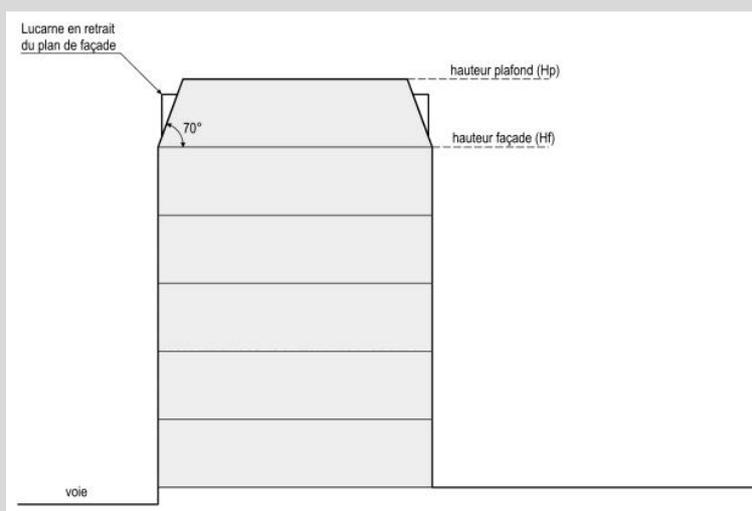
## Dispositions communales - N.10

### **Champ d'application :**

1 - Pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLUi.

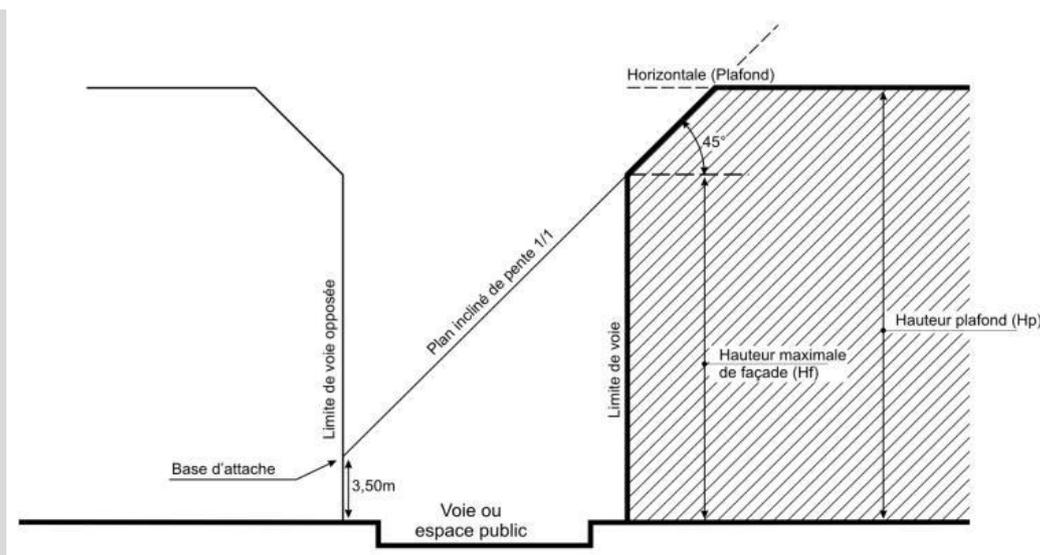
2 - Sont exclus du calcul de la hauteur plafond dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...

Le calcul de la hauteur en cas de toiture avec pente oblique à 70° s'effectue selon le schéma suivant :



3 - Les dispositions spécifiques édictées ci-après pour les constructions édifiées en limite de voie sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie.

4 - Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-dessous.



*En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.*

*Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe, le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.*

*5 - Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.*

*6 - L'attique correspondant à un couronnement édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade, celui devra respecter la hauteur plafond maximale définie au présent règlement. Tout niveau supérieur d'une construction édifié en retrait de moins de 2 mètres de la façade sera comptabilisé dans le calcul de la hauteur façade.*

### **Règle générale**

La hauteur plafond\* des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans la limite de 10 mètres.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article N.11 : Aspect extérieur des constructions**

**Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes**

**Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

## Dispositions communales - N.11

### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **B - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### Aspect des constructions

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

#### Clôtures

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

## **Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués**

### **Dispositions communales - N.12**

#### **Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti**

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des « bâtiments et éléments protégés » ou des « ensembles patrimoniaux à préserver » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions ci-dessus.

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensembles cohérents localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexe du règlement.

#### **1- Les bâtiments et éléments protégés**

- Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

- tous les travaux qui ne seraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17) ;
- tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

- Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoine seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver. Précisées dans les tableaux joints en annexe pour chaque construction. L'objectif de préservation poursuivi selon chaque critère est détaillé dans le rapport de présentation.

## **Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâties

### **Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

#### **Dispositions communales - N.14**

##### **Champ d'application :**

*Seront considérés comme un « espace vert », un espace aménagé sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :*

- *de 60 centimètres en cas d'engazonnement*
- *de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes*
- *de 1,50 mètre et de 2 m<sup>3</sup> minimum en cas de plantation d'arbres.*

*Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.*

##### **Dispositions générales :**

Au moins 90% des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts.

### **Article N.15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions communales - N.15**

##### **Dispositions générales**

1 - Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 - Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain\* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain\*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

#### Aspect quantitatif

3 - Au moins 90% des espaces libres\* doivent être aménagés en espaces verts\*.

#### Aspect qualitatif

4 - La végétalisation des espaces verts\* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

5 - Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 30/35 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

6 - Les espèces locales\* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

### **Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

## Dispositions communales - N.16

### Conditions relatives à la protection du patrimoine naturel

**1- Les arbres remarquables à préserver et les « jardins et cœurs d'îlot protégés »** localisés au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens.

- Les coupes et abattages des arbres remarquables et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » listés dans l'annexe du règlement (5-12-1g) sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

**2- Les « espaces paysagers protégés** délimités au plan de zonage (4-1) et au plan des prescriptions patrimoniales (4-3), doivent être mis en valeur.

- Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

- La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert de même contenance sur le terrain.

- La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UA.14.

## 2.4 Stationnement

### **Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
- 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales - N.17-1**

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

---

---

#### **17-2 En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement**

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - Ces solutions s'appliquent dans un de 300 mètres du terrain.

---

### 17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

---

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Dans les aires collectives, un dégagement doit être prévu dans le respect de la norme NFP 91-120.

---

### 17-4 Normes de stationnement pour les constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi

---

#### En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

#### Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

### Dispositions communales - N.17-4

1 - Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

2 - Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

---

**17-5 Bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques**

*Cet article n'est pas réglementé sur la commune.*

**17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles****Dispositions communales - N.17-6**

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

**Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos****Dispositions transversales :**

- Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

**Dispositions communales - N.18**

1 – Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux-roues non motorisés, et réservé à cet usage.

2 – Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux-roues non motorisés doivent être d'accès facile.

3 – Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

4 – Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

5 – Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

6 – Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

7 – Pour les constructions à destination de bureaux

8 – Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

9 - Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

10 - Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe du présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

11 - Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

12 - Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Equipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Etablissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

13 - Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

---

## 3. Paragraphe N3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du Code civil.

Les caractéristiques, la position et la configuration de ces accès doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

L'aménagement des terrains devra être conforme aux dispositions du Plan de prévention des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21 novembre 2018 (Annexe 7-1.4.1.). Article N.19 : Accès

#### **Article N.19 : Accès**

#### **Dispositions communales - N.19**

##### **Champ d'application :**

*Ne sont pas considérés comme une voie de desserte : les pistes cyclables, les cheminements piétons, les sentiers.*

##### **Dispositions applicables à la zone :**

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

#### **Article N.20 : Voirie**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

### 3.2 Desserte par les réseaux

**Voir chapitre 1. des dispositions applicables à toutes les zones en préambule du document.**