



Plan Local d'Urbanisme du Perreux-sur-Marne

Modification n° 1

4. Règlement

Approbation	Enquête publique	Modification
PLU approuvé par délibération du 11 juillet 2016	Enquête publique réalisée du 18 septembre au 18 octobre 2017 inclus	PLU modifié par délibération du 18 décembre 2017

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES DISPOSITIONS GENERALES	3
1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
3 : APPLICATION DU REGLEMENT.....	5
5 : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER, VISES A L'ARTICLE L.151-29 DU CODE DE L'URBANISME.....	9
6 : DESTINATIONS.....	11
7 : DEFINITIONS	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	31
ZONE UR.....	32
ZONE UH.....	53
ZONE UA.....	72
ZONE UE.....	93
ZONE UM.....	113
ZONE UB.....	132
ZONE UL	151
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	169
ZONE N	170
TITRE IV : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	175
TITRE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	198

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune du Perreux-sur-Marne.

2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire du Perreux-sur-Marne est divisé en :

Zones urbaines :

- **Zone UH** : zone correspondant au centre-ville historique à préserver et à valoriser.
- **Zone UR** : zone de secteurs stratégiques de renouvellement à optimiser, autour des gares structurantes situées sur, ou à proximité, du territoire communal.
 - o **URa** : secteur mixte en entrées de ville
 - o **URb** : secteur mixte à vocation dominante d'activité
- **Zone UA** : zone correspondant aux secteurs situés de part et d'autre des axes à densifier en harmonie avec les tissus pavillonnaires alentours :
 - o **UAa** : boulevard d'Alsace Lorraine, voué à accueillir des constructions plus importantes ;
 - o **UAb** : avenue Pierre Brossolette, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945.
- **Zone UE** : zone correspondant aux secteurs résidentiels pouvant accueillir des projets à court terme :
 - o **UEa** : deux secteurs concernés : à proximité du centre-ville, et à proximité du cimetière, où les constructions pourront être plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ;
 - o **UEb** : trois secteurs concernés : le secteur situé dans le quartier des Joncs-Marins, en rapport avec le développement de l'axe d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et un secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire.
- **Zone UM** : zone correspondant à un tissu urbain intermédiaire composé d'habitations de type pavillonnaire ainsi que de petits immeubles collectifs. Ce secteur reflète le tissu composite du territoire et est une transition entre le tissu urbain dense des grands axes et les quartiers d'habitat individuel des bords de Marne.
- **Zone UB** : zone correspondant au secteur pavillonnaire des bords de Marne.
- **Zone UL** : zone correspondant au secteur du lotissement du Parc.

Zones Naturelles :

- **Zone N** : zone correspondant aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Il s'agit de l'Île-des-Loups et des Berges de la Marne.

Les documents graphiques comportent également la localisation :

- Des emplacements réservés aux voies et aux installations d'intérêt général, soumis aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- Des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, soumis à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme ;
- Des alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Des espaces ouverts paysagers à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Des dispositions réglementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement, ...)

3 : APPLICATION DU REGLEMENT**Adaptations mineures :**

Sans préjudice de l'application de normes supérieures, les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente (article L.424-3 du Code de l'urbanisme).

Articulation des articles 1 et 2 :

Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones :

- L'article 1 liste les occupations du sol interdites. Par conséquent, les utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Compatibilité du règlement avec les obligations de la loi SRU :

Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, et afin de tendre au respect des objectifs de la loi SRU, certains secteurs de la ville, cartographiés sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, sont concernés par l'application de dispositions particulières en matière de mixité sociale. Ces dispositions sont précisées à l'article 2 des zones concernées : UR, UH, UA et UE.

Reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions et les surélévations dans la limite des murs existants peuvent être autorisées selon les zones à condition de respecter les conditions inscrites à cet effet dans le présent règlement.

Contraintes liées aux risques d'inondation :

Une grande partie du territoire communal du Perreux-sur-Marne est comprise dans le périmètre inondable de la Marne. Pour prévenir le risque d'inondation, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » a été approuvé le 28/07/2000 et révisé le 12/11/2007. Il a été élaboré à partir de la cartographie des plus hautes eaux connues (correspondant pour la Marne à la crue de 1910), comme imposé par la loi du 2 février 1995 du Code de l'Environnement.

Le PPRI en vigueur figure en annexe du présent PLU.

En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

4 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**Périmètres visés à l'ancien article R.123-13 du Code de l'Urbanisme¹**

Le territoire de la commune est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- le périmètre de la ZAC du Canal ;
- la délibération du Conseil municipal du 3 septembre 1995 appliquant le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal, défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- la délibération du 28 juin 2007 maintenant l'obligation de déposer un permis de démolir ainsi qu'une déclaration de clôture ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;

¹ Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

- les arrêtés n° 2000/3300 et n° 2000/3558 portant définition des zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val-de-Marne ;
- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 du Code de l'urbanisme.

Documents annexés au PLU en application de l'ancien article R. 123-14 du Code de l'urbanisme²

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique citées à l'article L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), risque naturel prévisible, rendu opposable en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement.

Documents annexés au PLU à titre informatif

- La délibération du 26 juin 2014 instaurant une obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire communal ;
- La fiche d'information et le plan de canalisation du réseau de Gaz ;
- L'arrêté préfectoral n°2015/2362 du 31 juillet 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Val-de-Marne ;
- L'arrêté préfectoral n°2015/2393 du 31 juillet 2015 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune du Perreux-sur-Marne ;
- La délibération du 25 octobre 2012 instaurant un plan de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans le centre-ville ;
- La norme NF P 91-120 d'avril 1996 sur le dimensionnement des parcs de stationnements privés ;
- Le zonage pluvial départemental du Val-de-Marne ;

² Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Règlement National d'urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques 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.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ancien article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme³

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

³ Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

- l'article L.531-1 du Code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.

5 : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER, VISES A L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1. Bâtiments remarquables protégés

Dispositions générales :

- Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.
- Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.
- Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

Règles de gabarit :

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La surélévation est interdite.
- Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement. Celles-ci ne doivent pas être trop visibles depuis l'espace public.

Éléments de façade :

- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine.
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte.

Éléments de toiture :

- Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées.

- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment (lucarnes à fronton, à capucine, œil de bœuf...).
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public. Ils ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles et ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Ils seront de proportion rectangulaire et de dimensions maximales de 0,80 x 1 m, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront encastrés et aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

Divers :

- L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

2. Ensembles remarquables protégés

- Les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver.
- Les implantations existantes des ensembles (alignements ou reculs) devront être préservées.
- Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.
- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Les travaux d'extension et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.
- L'isolation par l'extérieur de la façade donnant sur rue n'est pas autorisée.
- La surélévation est interdite.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite.

3. Pigeonniers

- La démolition totale ou partielle du bâtiment est interdite.
- La fermeture totale ou partielle du bâtiment est interdite.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation.

- Les extensions et/ou surélévations ne sont pas autorisées.

6 : DESTINATIONS

Les règles édictées pour un article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Destinations (Ancien article R.123-9 ⁴ du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	<p>Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire, ces locaux seront considérés comme de l'artisanat.</p> <p>L'habitation affectée au logement social comprend les logements définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Bureau	<p>Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.</p> <p><u>Appartiennent à la destination « bureau » :</u></p>

⁴ Cet article s'applique toujours, conformément à l'article 12.VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Destinations (Ancien article R.123-9 ⁴ du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage. <p><u>Ne sont pas considérés comme bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, culturel, sanitaire et social ; • les bureaux liés aux activités, en deçà de la limite maximum de 20 % de la surface globale du programme plafonnée à 1 000 m² par établissement industriel.
Commerce	<p>Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;

Destinations (Ancien article R.123-9 ⁴ du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	<ul style="list-style-type: none"> • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. <p><u>Activités de service :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • agences immobilières, bancaires, intérimaires, • agences d'assurance, • bureau de vente, • agences de voyage, • auto-école, • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.).
Artisanat	<p>Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • optique ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Industrie	<p>Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p>

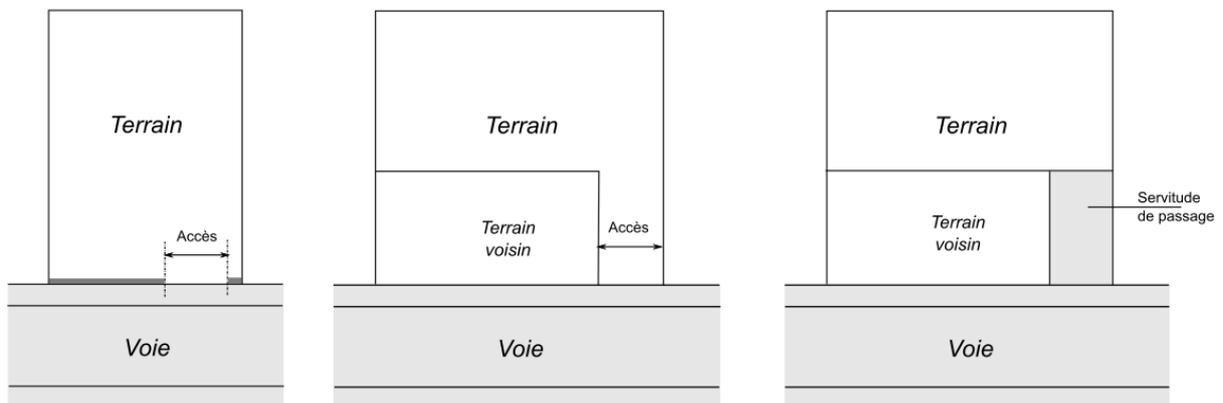
Destinations (Ancien article R.123-9 ⁴ du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôt	<p>Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.</p> <p>Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ; • les crèches et haltes-garderies ; • les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; • les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; • les établissements pénitentiaires ; • les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, radiologie, maison de santé ; • les établissements d'action sociale ; • les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; • les établissements sportifs ; • les lieux de culte ; • les parcs d'exposition ; • les constructions et installations techniques et de gestion nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres

Destinations (Ancien article R.123-9 ⁴ du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	cuiseurs...); • les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...); • les « points relais » d'intérêt collectif pour la destination des marchandises; • les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

7 : DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère

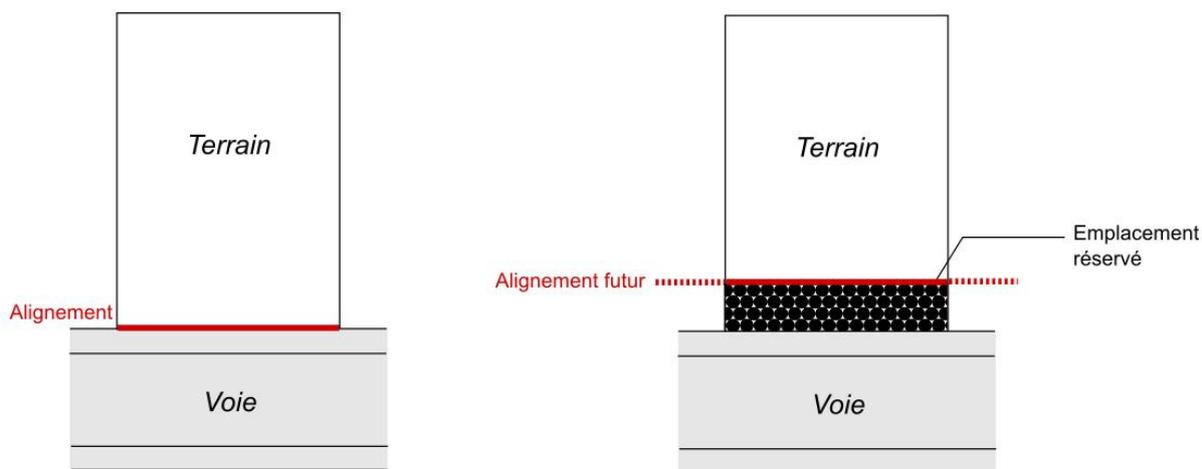
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe toujours au dernier niveau de la construction.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

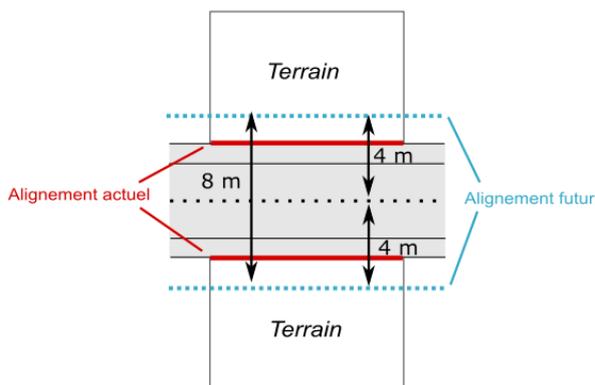
C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est représenté sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant au titre V du présent règlement.



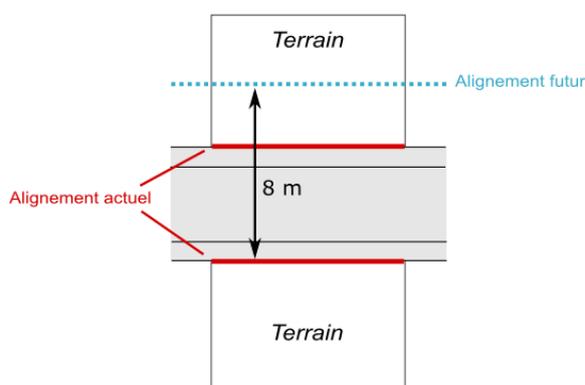
Pour les voies concernées par un emplacement réservé au titre de l'élargissement de la voie à 8 mètres indiqué sur le plan 5.b des prescriptions graphiques, le point de départ de l'élargissement se situe à l'axe de la voie de sorte que l'élargissement atteigne 4 m de chaque côté de la voie.

Lorsque l'élargissement ne concerne qu'un côté de la rue, le calcul se fait à partir de l'alignement opposé.

1er cas : Nouvel alignement des deux côtés de la voie



2ème cas : Nouvel alignement d'un seul côté de la voie



Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Il sera autorisé au maximum une annexe par construction à usage d'habitation.

Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

Les annexes pourront être implantées au-delà de la bande de constructibilité en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. Dans ce cas, le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

Attique

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction implanté en retrait par rapport au nu de la façade. Celui-ci doit s'inscrire obligatoirement dans le gabarit de la construction.

Baies

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment. Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...). Le calcul des distances aux articles 7 et 8 se fait au droit de la baie.

Ne sont pas considérées comme une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètres minimum au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque sur châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.

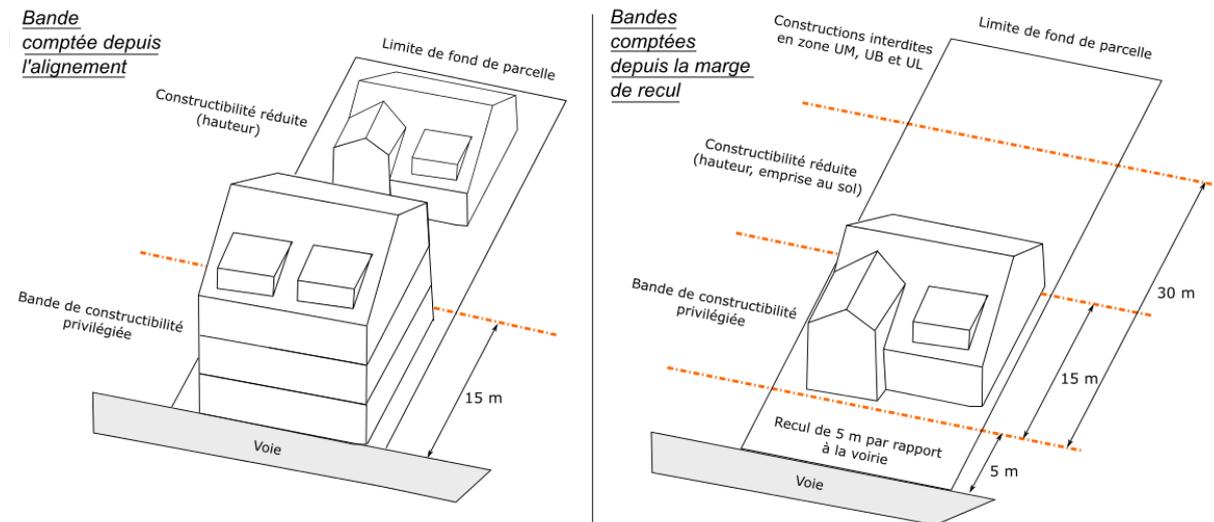
Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Bandes de constructibilité

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique / privée de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique ou depuis la marge de recul exigée à l'article 6.

En aucun cas, une bande de constructibilité ne peut être calculée depuis une voie d'accès ou appendice d'accès ou servitude de passage même si ceux-ci desservent plusieurs parcelles.



Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Châssis de toit

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Éléments de façade

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, d'au moins 0,80 m excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

Emprise publique

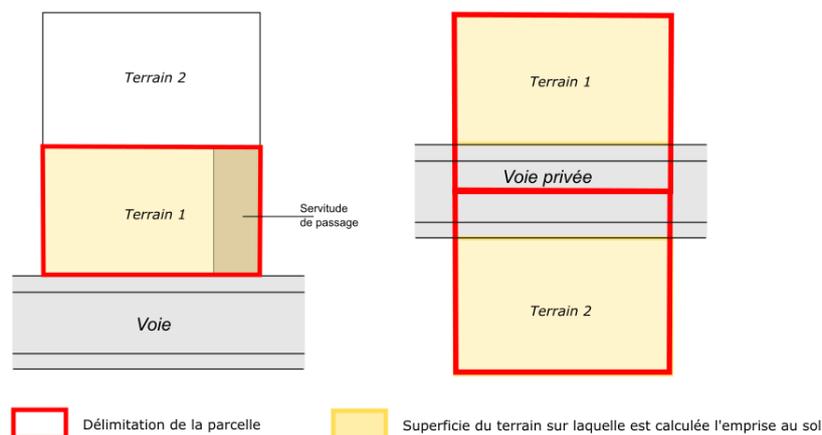
Les emprises publiques sont constituées par les emprises ferroviaires, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial. Au titre de l'article 6 du règlement, les emprises publiques doivent être ouvertes à la circulation automobile. Ainsi, l'implantation des constructions ne pourra être calculée depuis les mails ou les parcs.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

Dans le cas d'une voie privée, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur la surface de terrain déduction faite de la surface occupée par la voie (trottoirs + chaussée).

Dans le cas d'une servitude de passage aménagée sur son terrain, l'emprise au sol du bâtiment est calculée sur l'ensemble de la parcelle, périmètre de la servitude compris.



Edicule

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Encorbellement

Construction en saillie par rapport à une paroi, reposant sur des corbeaux, des consoles.

Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites à l'article 12.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur de 50 cm minimum. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment à l'horizontal en niveau rez-de-chaussée uniquement. L'extension est destinée à faire partie intégrante du bâtiment préexistant notamment par un accès commun et de circulation intérieure.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Fonds voisin

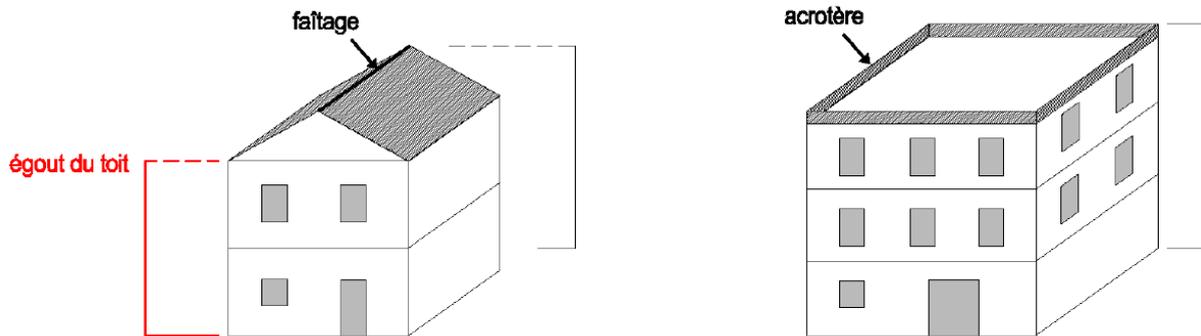
Le fonds voisin est mesuré par rapport au terrain naturel.

Hauteur

La hauteur maximale autorisée des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). Si

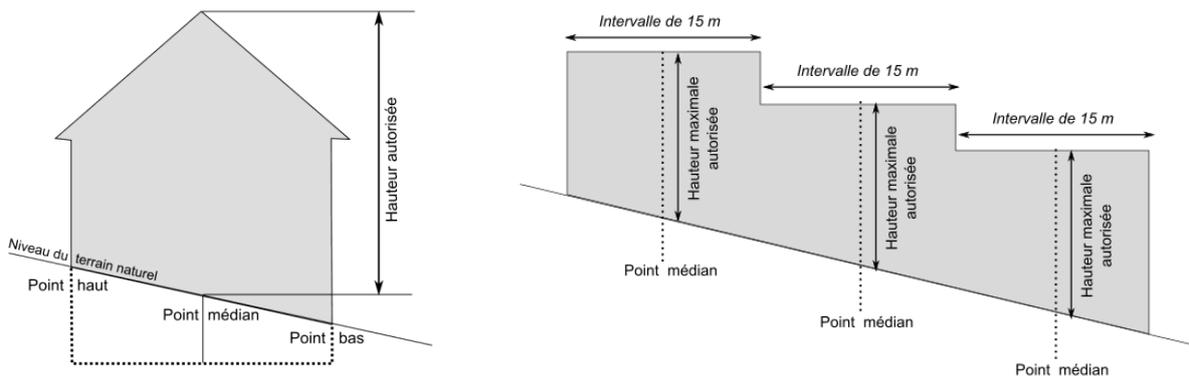
l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50 m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.



Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

Cas d'un terrain à pente :



Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines

- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

- En application de la loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées "Installations Classées pour la Protection de l'Environnement" et édictées par le Journal Officiel.
- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème parties : arrêtés, circulaires et instructions.

3°) Soit à enregistrement (E) si elles présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés au 1°).

- Il s'agit de secteurs ou technologies dont les enjeux environnementaux et les risques sont bien connus, lorsque les installations ne sont soumises ni à la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles au titre de son annexe I, ni à une obligation d'évaluation environnementale systématique au titre de l'annexe I de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Jour de souffrance

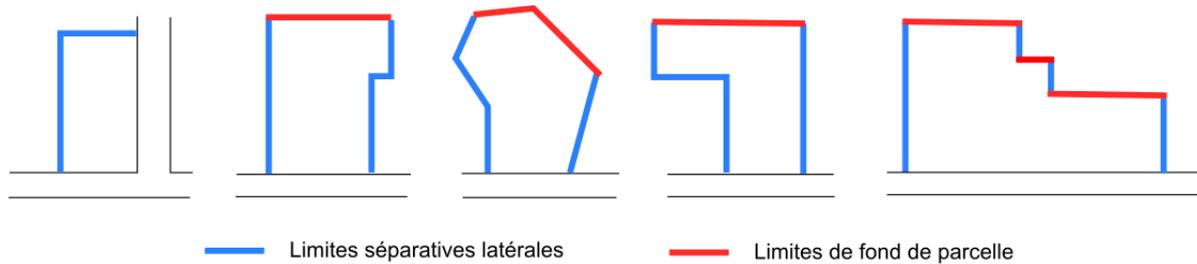
Ouvertures laissant passer la lumière mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit d'une hauteur supérieure à 1,90 m et elles sont interdites en limites séparatives.

Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales située à l'opposée de la voie. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales. Dans le cas d'un terrain ayant plusieurs limites opposées à la voie, toute limite située entre l'alignement et la limite de fond de parcelle sera également considérée comme une limite de fond de parcelle.



Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

PDUIF

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

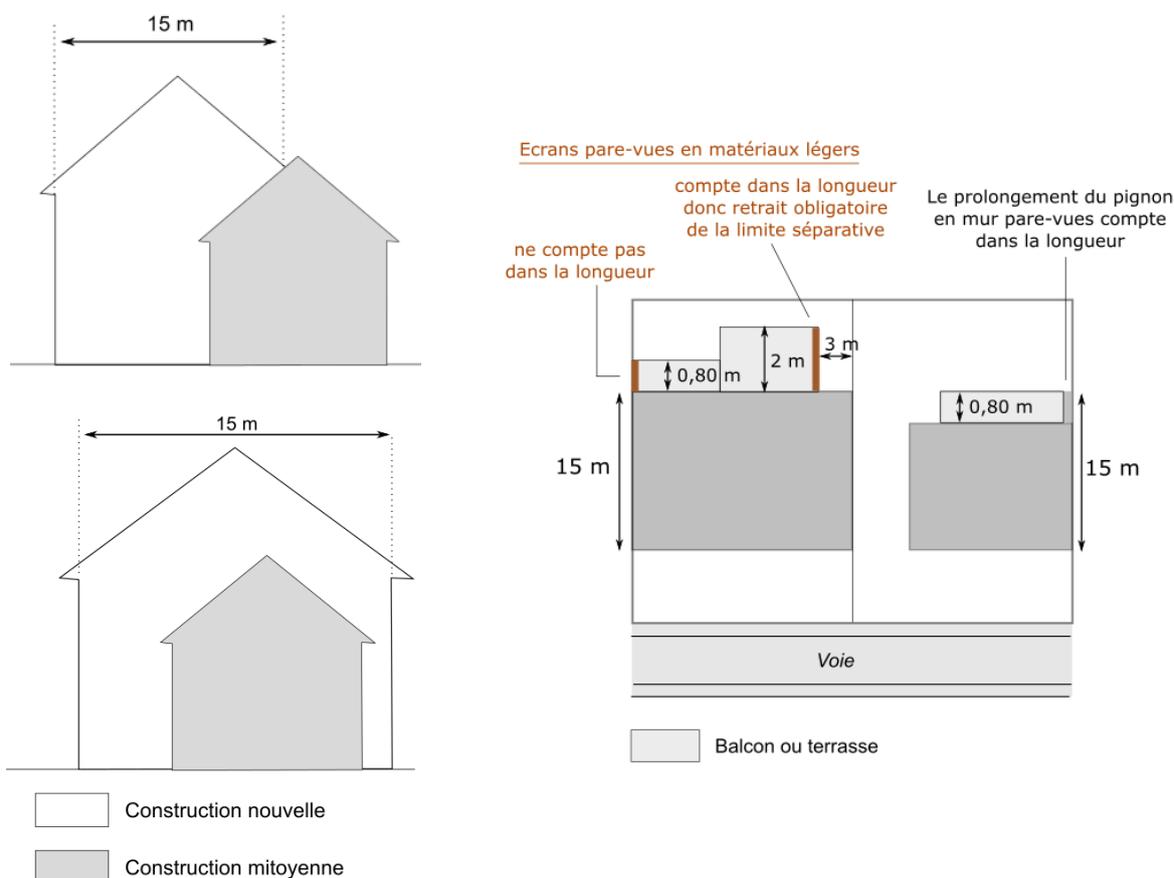
Pignon découvert

Un pignon découvert en limite séparative est la longueur du mur pignon non dissimulé totalement par une construction mitoyenne située sur une parcelle voisine. Cette longueur se calcule au droit de chaque limite séparative.

Les écrans pare-vues en matériaux légers sont :

- compris dans le calcul de la longueur du pignon découvert lorsque leur longueur est supérieure à 0,80 m ;
- sont exclus du calcul lorsque leur longueur est inférieure ou égale à 0,80 m.

Le prolongement du pignon en mur pare-vues est à prendre en compte dans le calcul de la longueur du mur pignon découvert et ce quel que soit sa longueur.



Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s’il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

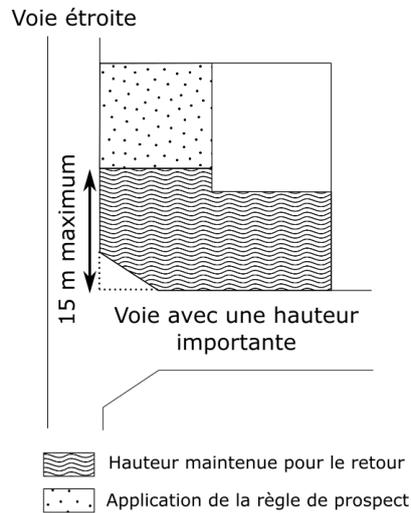
Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C.)

Les plus hautes eaux connues correspondent à l’altitude des niveaux d’eau atteints par la crue de référence, la crue de 1910 de la Marne et de la Seine, exprimées en mètre en référence au Nivellement Général de la France (N.G.F). Les cotes des P.H.E.C. sont repérées dans des cartouches situés sur l’axe du fleuve de la carte des aléas.

Prospect

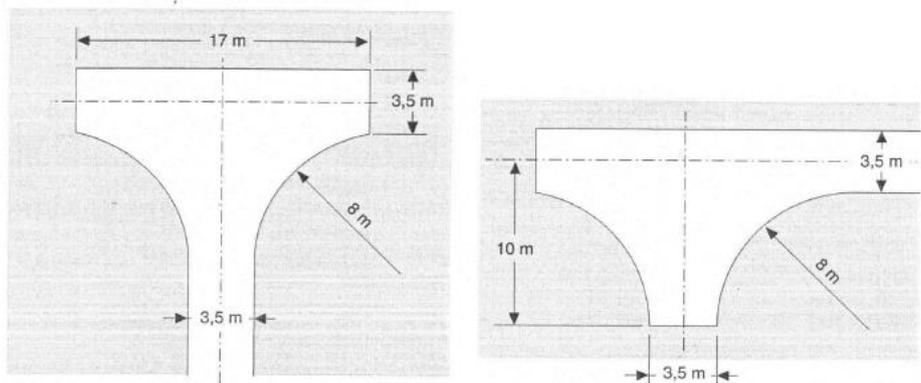
La règle de prospect permet de limiter la hauteur du vertical de façade sur rue en fonction de la largeur de la rue. Elle se calcule depuis l’alignement opposé.

Pour les constructions à l’angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l’angle de ces voies.



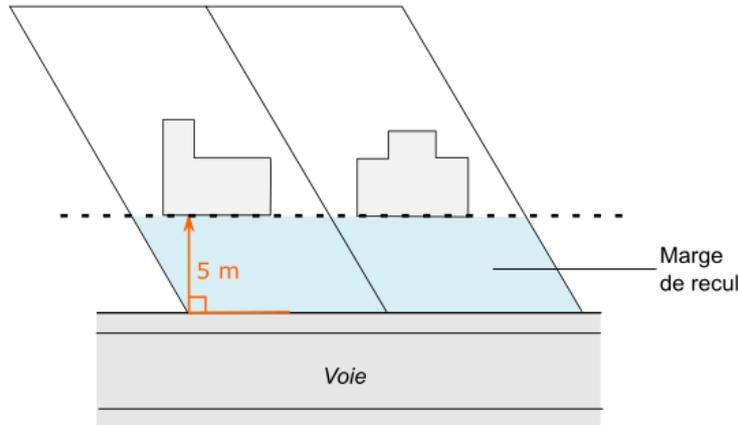
Raquette de retournement

Pour les voies se terminant en impasse, il est exigé une aire de manœuvre pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères dont les dimensions sont précisées sur les schémas ci-dessous :



Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale.

Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (hors balcons) séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

Saillie

Élément débordant par rapport à un autre (saillie de toiture par exemple).

Servitude de cour commune

La cour commune permet au propriétaire d'un terrain de se conformer aux règles d'urbanisme relatives au prospect en réduisant la constructibilité sur le terrain voisin contigu. La servitude peut porter sur une interdiction de construire sur la zone de la cour commune ou une interdiction de bâtir au-delà d'une certaine hauteur. La distance par rapport à la limite séparative latérale ou de fond de parcelle ne pourra être inférieure à 3 mètres minimum.

Surélévation

Il s'agit de l'agrandissement de la surface existante en hauteur d'une construction existante sans modifier l'emprise au sol.

Surface de plancher

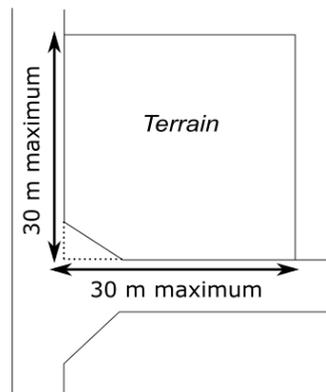
Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum et dont le linéaire de façades ne dépasse pas 30 mètres de part et d'autre du sommet de l'angle de ces voies.



Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

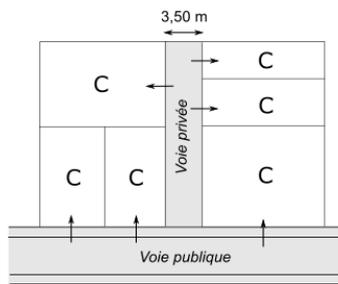
Terrain constructible

Un terrain constructible est un terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves.

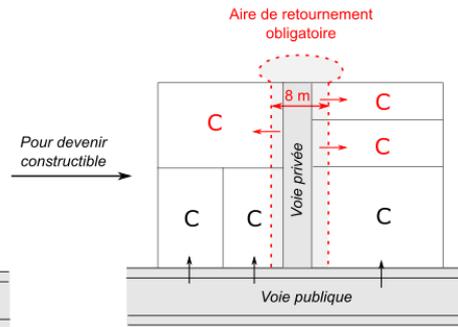
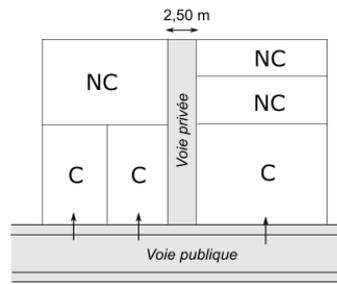
Cela implique que le terrain :

- soit physiquement apte à supporter une construction, notamment en ce qui concerne la capacité du sous-sol à supporter le poids et les charges de la construction envisagée.
- soit viabilisé, c'est-à-dire raccordé (ou raccordable) aux réseaux (eau potable, électricité, téléphone, éventuellement assainissement et gaz).
- ait accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation. En cas de création d'une voie nouvelle, privée ou publique, celle-ci doit avoir une largeur de 8 m minimum.

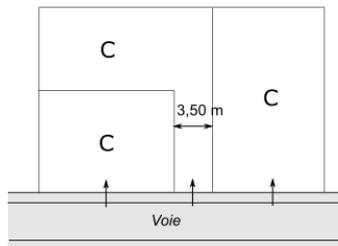
1er cas : voie privée existante de 3,50 m



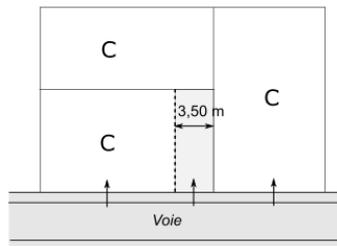
2ème cas : voie privée existante de 2,50 m



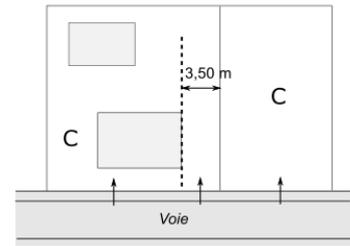
3ème cas : parcelle en drapeau



4ème cas : servitude de passage



5ème cas : copropriété de sol



C = terrain constructible

NC = terrain non constructible

→ accès des terrains

Terrasse

Une terrasse est un élément architectural qui peut-être en rez-de-chaussée ou en étage construit en avancée de l'étage inférieur.

Un mur ou écran pare-vue est obligatoire pour toutes les terrasses en étage et pour les terrasses en rez-de-chaussée d'une hauteur supérieure ou égale à 0,20 m par rapport au terrain naturel et ne respectant pas la distance minimale de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle. Les murs ou écrans pare-vue installés sur les toits terrasses ne pourront pas dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Travaux d'amélioration

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, des agrandissements (extensions et/ou surélévations) de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de planchers créés soient inférieures ou égales à la moitié des surfaces de planchers des constructions avant agrandissements. Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

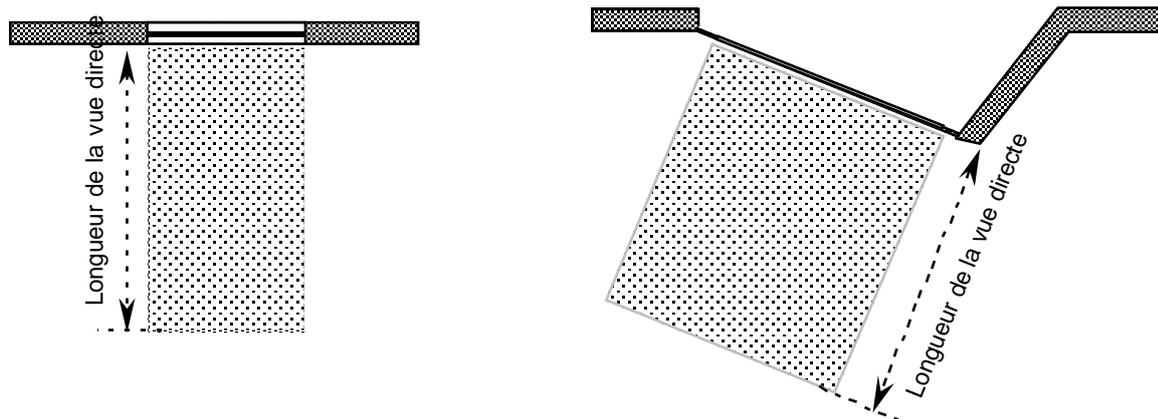
Voie (de desserte)

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Celles-ci ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Toute voie nouvelle créée après la date d'approbation du PLU doit avoir une largeur de 8 m minimum.

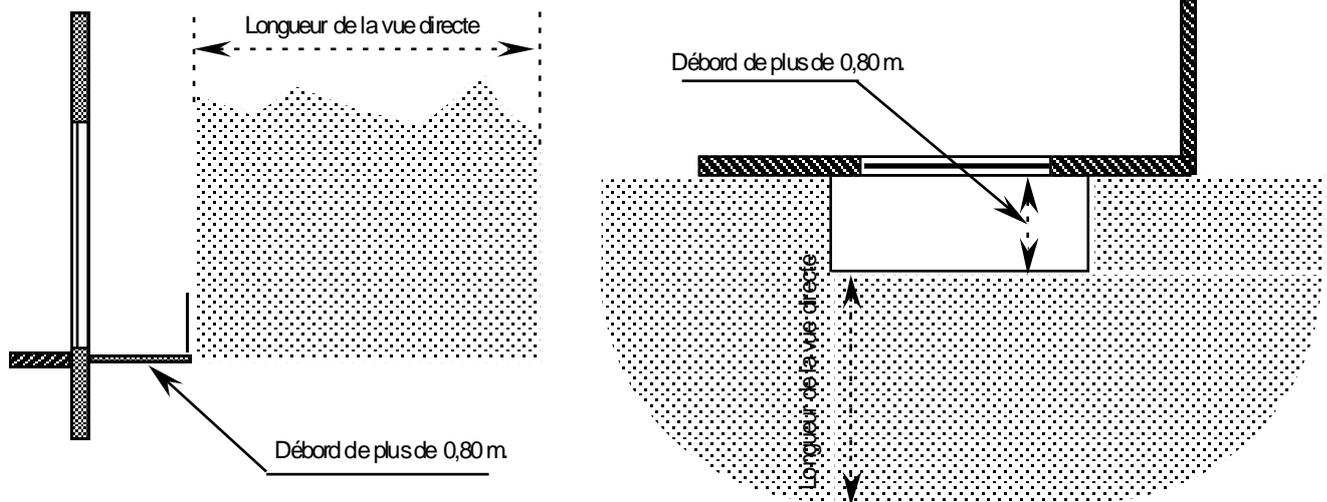
La bande de terrain, située sur une unité foncière, et desservant un ou plusieurs terrains ne constitue pas une voie de desserte.

Vues directes

On appelle vue directe au droit d'une baie ou fenêtre un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur ne peut être inférieure à celle de la baie ou de la fenêtre. Sa longueur est prise par rapport au nu de la façade supportant la fenêtre considérée ou au nu de la baie lorsque celle-ci est en saillie sur la façade.



Dans le cas de loggia, terrasse ou balcon présentant un débord de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment, la longueur de la vue sera mesurée par rapport à l'aplomb de la loggia, de la terrasse ou du balcon concerné.



La longueur de la vue directe ne pourra être inférieure à 8 m comptée en tout point de la baie ou de la saillie de plus de 0,80 m et en tout point d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

NOTA : les baies, fenêtres, ouvertures ou châssis de toit dont l'allège inférieure se situe à minimum 1,90 m. du plancher de la pièce dans laquelle ils se trouvent ne seront pas considérés comme générant des vues au sens des articles 7 et 8 des différentes zones.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UR

La zone UR est une zone urbaine mixte principalement composée d'habitat et d'activités, à proximité des gares de RER.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **URa** : Il s'agit des secteurs d'entrée de ville concernés par le développement urbain lié à l'accroissement des transports en commun et notamment du projet du Grand Paris Express. Ces secteurs stratégiques sont ciblés pour le développement de l'activité économique, en particulier à proximité de la zone d'activité du Val-de-Fontenay, ainsi que pour répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire communal.
- **URb** : Il s'agit d'un secteur dans les Joncs-Marins sur lequel le maintien de l'activité existante est souhaité et le développement d'activité est favorisé.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue, exception faite de la hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé (règle de prospect) qui se calcule depuis le terrain naturel.

Pour les secteurs compris dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique classé ou inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté lors des demandes d'autorisation de travaux, allongeant par conséquent le délai d'instruction.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UR 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UR2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie dont la surface de plancher est supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UR 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à conditions particulières

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Dans les secteurs à risque d’inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l’implantation d’ouvrages de rétention et d’infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions industrielles, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les constructions liées à l’exercice d’une activité tertiaire dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- Les bâtiments à usage de commerces et leurs annexes, à condition que leur surface totale ne dépasse pas 1.500 m² et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les constructions liées à l’exercice d’une activité artisanale à condition que leur surface totale ne dépasse pas 500 m² et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Pour les constructions à usage d’habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

SECTION 2 : Conditions de l’occupation du sol**Art. UR 3 – Accès et voiries****3.1. Disposition générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d’approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l’importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d’au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d’un accès ou d’une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.
- Les accès doivent permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l’accès, de sa configuration, de sa nature et de l’intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d’entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l’importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
 - En cas de terrain d’angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
 - Les entrées charretières à l’angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UR 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelle que soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement réglementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d'assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UR 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UR 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

6.1. Règles générales

- 6.1.1. Sauf indication contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.
- 6.1.2. 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. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.
- 6.1.3. Pour les immeubles implantés à l'alignement d'une voie ayant une largeur supérieure ou égale à 18 m, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. (Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6,00 m au-dessus du niveau du trottoir).
- 6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d'implantation :
 - Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.
 - Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
 - Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
- 6.1.5. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.
- 6.1.6. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.

- 6.1.7. Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.
- 6.1.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 mètre.
- 6.1.9. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum d'1 mètre.

6.2. Règles particulières

- 6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contiguë d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée.
- 6.2.2. Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques, une dérogation d'implantation différente que celle imposée à l'article 6.1.1 pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Art. UR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

- 7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

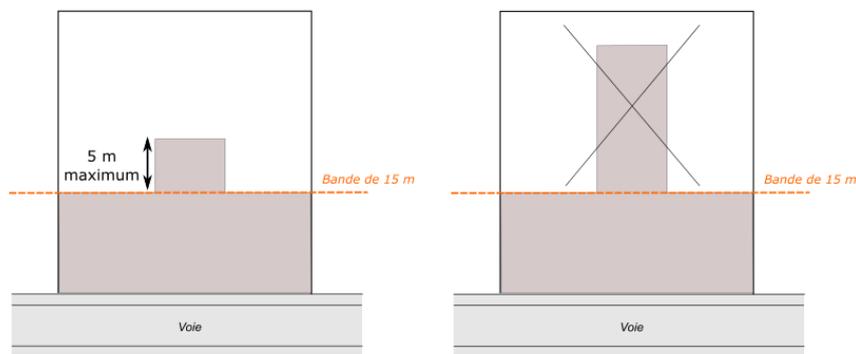
- 7.1.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.3. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul exigée

au plan 5.b., les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



- 7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.5. La longueur du pignon découvert des constructions en limites séparatives est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.
- 7.1.6. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.7. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2 Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1 et 7.1.2, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.
- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.3, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.3.

- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.
- 7.2.4. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions de l'article 7.1.2 s'appliquent.
- 7.2.5. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.6. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.7. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.8. Les balcons et les terrasses situés à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.9. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.
- 7.2.10. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimum d'1 m.

Art. UR 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

- 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 8.5. 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.

Art. UR 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
- En URa : 75% de la superficie de l'unité foncière ;
 - En URb : - pour du logement : 50% de la superficie de l'unité foncière,
- pour de l'activité : 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. En URa, en cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 90% maximum.
- 9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 9.5. 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.

Art. UR 10 – Hauteur des constructions

10.1. Règles générales

- 10.1.1. Sauf mention contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques, dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- En URa : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage, ou 21 m à l'acrotère ;
 - En URb : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.
- 10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée dans la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul autorisée au plan 5.b. est réduite par rapport à la règle

générale indiquée à l'article 10.1. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de :

- Pour les secteurs hachurés en rouge : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère ;
- Pour les secteurs hachurés en orange : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère ;
- Pour les secteurs hachurés en jaune : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.

Au-delà de la bande de 15 mètres, l'article 10.1.5. s'applique.

Pour les secteurs impactés par des hachures bleu foncé, la hauteur maximale autorisée est limitée à 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère, sur l'ensemble de la parcelle. L'article 10.1.5. ne s'applique pas.

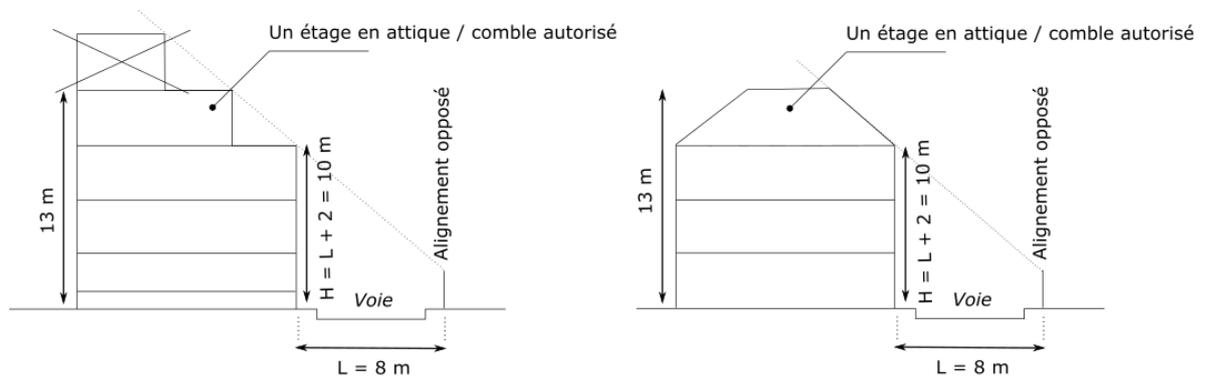
10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.

Soit $H = L + 2$.

En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Sur la rue rue de Metz, la rue de Belfort et la rue de la Pointe du Grand Chemin, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est limitée à $H = L + 4$.

Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à $H = L$.

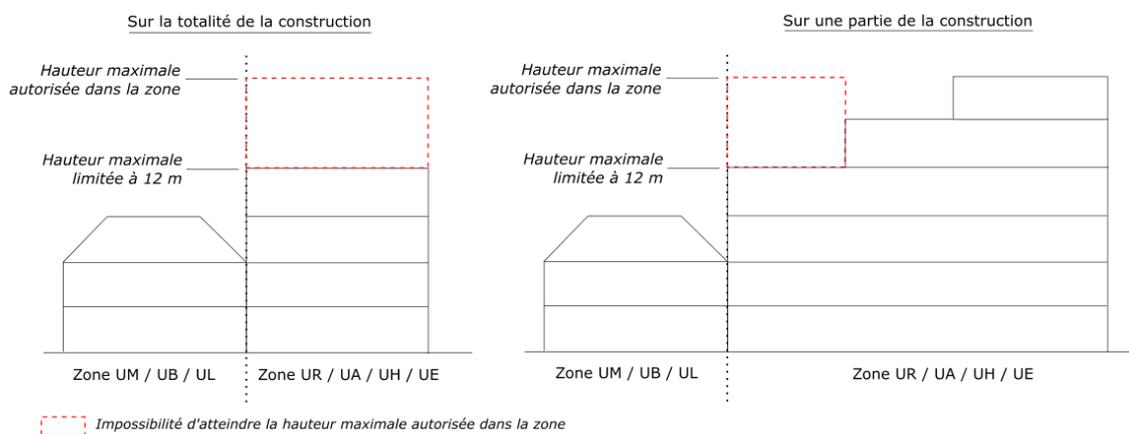
Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur la rue du Canal, les secteurs concernés par des dispositions graphiques de hauteur indiquées au plan 5.b, ainsi qu'en zone URb.

10.1.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

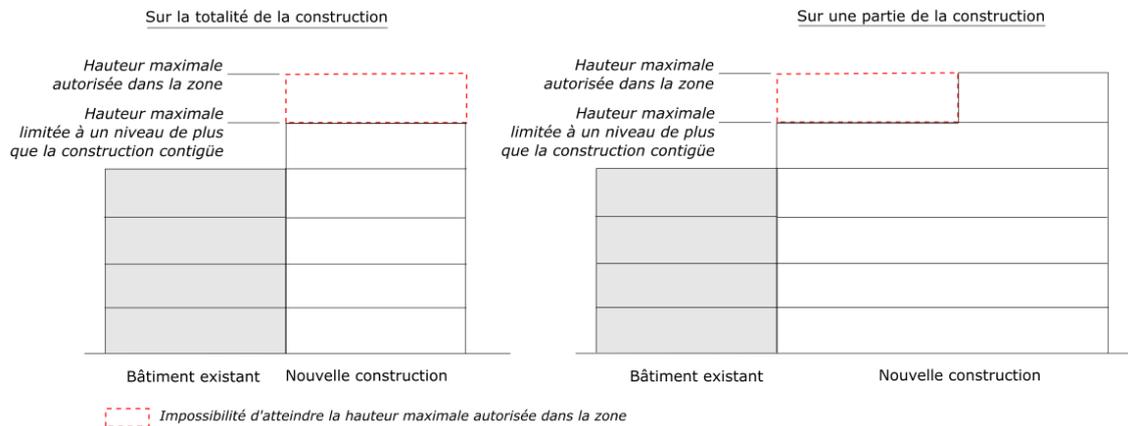
- 10.1.5. Au-delà d’une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l’alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l’acrotère, balcons exclus dans la limite d’une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.
- 10.1.6. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d’une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.
- 10.1.7. Il n’est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif.
- 10.1.8. Les règles du présent article ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

10.2. Règles particulières

10.2.1. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 sera exigée si le projet est limitrophe d’une zone UM, UB ou UL afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UM, UB, UL, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



10.2.2. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 pourra être imposée si le projet est contiguë d’une construction en bon état et d’une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



Art. UR 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.

- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.
- 11.2.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.
- 11.2.9. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.11. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.12. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.13. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.14. Les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.
- 11.2.15. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.16. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

- 11.2.17. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.18. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.19. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.
- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.
- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.
- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

- 11.5.2. La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.
- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir les dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UR 12 – Stationnement

12.1. Principes

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :
- toute construction neuve,
 - tout changement de destination,
 - toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.
- 12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.
- 12.1.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des stations du projet du Grand Paris Express.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.

- Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.
- Bureaux : 1 place maximum pour 60 m² de surface de plancher.
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

- 12.4.5. Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- 12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro. Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UR 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

- 13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 13.1.2. En URa, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

En URb :

- pour les constructions à usage d'activité, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 40% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :
 - 25% minimum en espaces verts de pleine terre ;
 - 15% en espaces verts complémentaires.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

- 13.1.3. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts.

- 13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

- 13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.
- 13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- 13.1.7. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 13.1.8. 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.

13.2. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UR 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UR 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées à l'article 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

15.3. Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution

Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Art. UR 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UH

La zone UH est une zone urbaine mixte dense, de centre-ville, principalement destinée à l'habitat et aux commerces et services en pied d'immeuble.

Ses caractéristiques principales doivent être maintenues en raison de son rôle de centralité.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UH 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UH2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées sur la limite de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UH 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Art. UH 3 – Accès et voiries

3.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.

- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UH 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelque soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement règlementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d'assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UH 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

6.1. Règles générales

6.1.1. Toute construction devra être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

6.1.2. 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. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.

6.1.3. Les surplombs sur le domaine public par rapport au nu de la façade (balcons...) ne sont pas autorisés.

6.1.4. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

6.2.3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

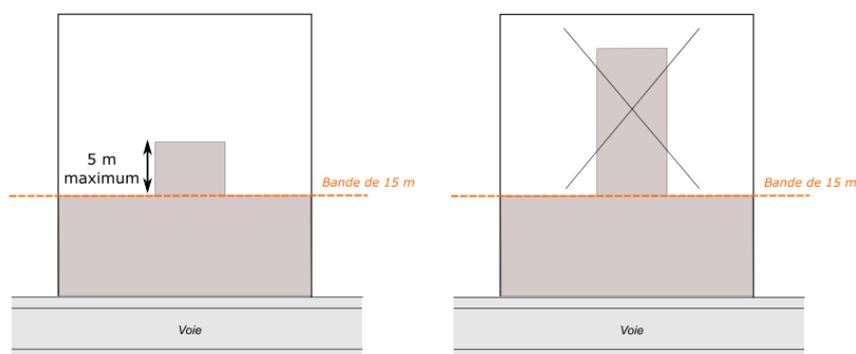
6.2. Règles particulières

- 6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contiguë d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée.
- 6.2.2. Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques, une dérogation d'implantation différente que celle imposée à l'article 6.1.1 pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Art. UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

- 7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions devront être édifiées sur les limites séparatives latérales.
- 7.1.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
En cas de retrait, celui-ci doit être de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.3. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



- 7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.
Cette distance sera de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.5. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.
- 7.1.6. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.7. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2 Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.
- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.3, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.3.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.
- 7.2.4. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions de l'article 7.1.2 s'appliquent.
- 7.2.5. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.

- 7.2.6. Les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.7. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.

Art. UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.
 - 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Art. UH 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 90% maximum.
- 9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Art. UH 10 – Hauteur des constructions**10.1. Règles générales**

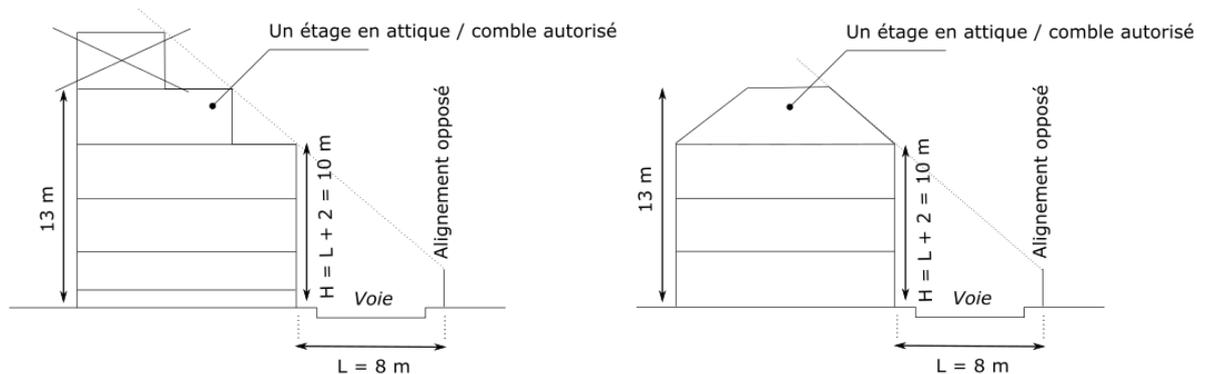
10.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'éégout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère.

10.1.2. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.

Soit $H = L + 2$.

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Cette règle de prospect s'applique uniquement sur les axes suivants : rue de Chanzy, allée du Square, rue de la Gaité, rue Denfert-Rochereau, avenue Montaigne et rue de la Ferme.

10.1.3. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

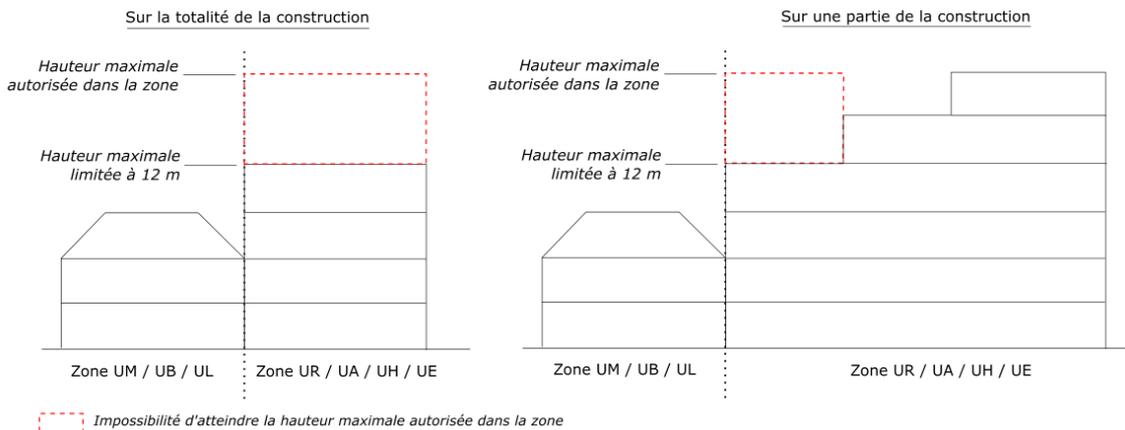
10.1.4. Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère, balcons exclus dans la limite d'une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.

10.1.5. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

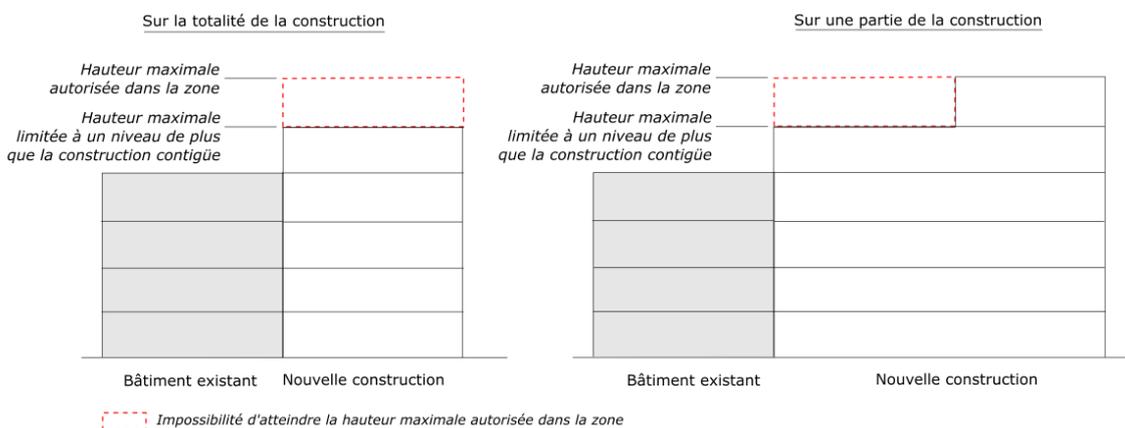
10.1.6. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

10.2. Règles particulières

10.2.1. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 sera exigée si le projet est limitrophe d’une zone UM, UB ou UL afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UM, UB, UL, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



10.2.2. Afin d’assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 pourra être imposée si le projet est contiguë d’une construction en bon état et d’une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s’appliquer sur tout ou partie de la construction.



Art. UH 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

- 11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.
- 11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.
- 11.2.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.

- 11.2.9. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.11. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.12. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.13. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.14. Les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.
- 11.2.15. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.16. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.
- 11.2.17. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.18. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.19. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.
- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.
- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les paires-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

- 11.5.2. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.
- 11.5.3. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.4. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.5. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensemble patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UH 12 – Stationnement

12.1. Principes

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

12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.
- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

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

12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UH 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2. Hors terrains d'angle pour lesquels il n'est pas fixé de règles, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

13.1.3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

13.1.4. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.1.5. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

13.3. Les espaces paysagers protégés

Les espaces ouverts paysagers figurant au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Seuls y sont autorisés :

- les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) ;
- les parcs de stationnement souterrains.

13.4. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est

maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UH 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

15.3. Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution

Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Art. UH 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte, construite en ordre discontinu.

Il s'agit des axes structurants de la commune, permettant de répondre aux objectifs de construction de logements à travers une densification raisonnée.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **UAa** : pour le secteur du Boulevard d'Alsace Lorraine, boulevard urbain destiné à accueillir des constructions plus importantes ;
- **UAb** : pour l'avenue du Général de Gaulle, l'axe Ledru Rollin / 8 mai 1945 et l'avenue Pierre Brossolette.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue, exception faite de la hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé (règle de prospect) qui se calcule depuis le terrain naturel.

Pour les secteurs compris dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique classé ou inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté lors des demandes d'autorisation de travaux, allongeant par conséquent le délai d'instruction.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UA2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie dont la surface de plancher est supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UA 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à conditions particulières

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Dans les secteurs à risque d’inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l’implantation d’ouvrages de rétention et d’infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions industrielles, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m².
- Les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m² et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les activités commerciales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.
- Pour les constructions à usage d’habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : Conditions de l’occupation du sol**Art. UA 3 – Accès et voiries****3.1. Disposition générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d’approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l’importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d’au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
 - En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
 - Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UA 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelque soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement réglementaire et

après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d'assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UA 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées**6.1. Règles générales**

- 6.1.1. Sauf indication contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques où un recul de 5 mètres minimum est imposé, l'implantation des constructions se fera à l'alignement actuel ou futur par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées.
- 6.1.2. 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. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.
- 6.1.3. Pour les immeubles implantés à l'alignement d'une voie ayant une largeur supérieure ou égale à 18 m, il pourra être autorisé un surplomb du domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Le surplomb ainsi autorisé ne pourra présenter une saillie de plus de 0,80 m par rapport à la façade du bâtiment et sa partie inférieure devra se situer à au moins 6 m au-dessus du niveau du trottoir.
- 6.1.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées le long des linéaires repérés sur le plan 5.b des prescriptions graphiques le long desquels un recul de 5 m minimum est exigé et ne respectant pas cette règle d'implantation :
- Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.
 - Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
 - Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
- 6.1.5. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.
- 6.1.6. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.
- 6.1.7. Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.
- 6.1.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.
- 6.1.9. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du

Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum d'1 mètre.

6.2. Règles particulières

- 6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contigüe d'une ou des constructions implantée(s) en recul par rapport à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement en recul, les bandes de constructibilité se calculeront depuis la marge de recul autorisée.
- 6.2.2. Pour les parcelles limitrophes d'une zone où l'implantation est exigée en recul par rapport aux voies ou emprises publiques, une dérogation d'implantation différente que celle imposée à l'article 6.1.1 pourra être autorisée sur une partie du bâtiment afin de créer une transition entre les deux zones et réduire la visibilité du pignon.

Art. UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

- 7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b. des prescriptions graphiques, les constructions devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

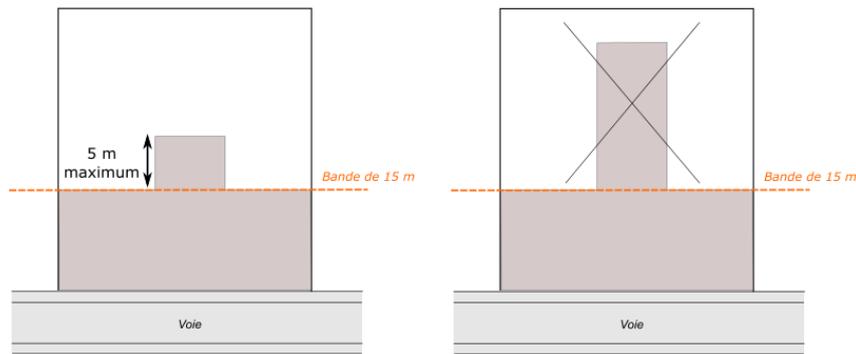
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b. des prescriptions graphiques, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.3. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul exigée au plan 5.b., les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



- 7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.5. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.
- 7.1.6. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.7. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2 Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1 et 7.1.2, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.
- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.3, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.3.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une

superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.

- 7.2.4. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement, les commerces pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales dans la limite d'une profondeur de 5 m maximum et d'une hauteur de 3,20 mètres maximum. La toiture terrasse dégagée devra obligatoirement être végétalisée. En cas de retrait des limites, les dispositions de l'article 7.1.2 s'appliquent.
- 7.2.5. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.6. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 m entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.7. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire de 5 mètres minimum indiquée au plan 5.b. des prescriptions graphiques, les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.8. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.9. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.
- 7.2.10. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimum d'1 m.

Art. UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.
 - 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 8.5. 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.

Art. UA 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 75% maximum.
- 9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 9.5. 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.
- 9.6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Art. UA 10 – Hauteur des constructions

10.1. Règles générales

- 10.1.1. Sauf mention contraire au plan 5.b des prescriptions graphiques, dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire indiquée au plan 5.b, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- En UAa : 18 m à l'égout du toit et 21 m au faîtage, ou 21 m à l'acrotère
 - En UAb : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère
- 10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés, la hauteur maximale autorisée dans la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul autorisée au plan 5.b. est réduite par rapport à la règle générale indiquée à l'article 10.1. Ainsi, la hauteur maximale autorisée est de :
- Pour les secteurs hachurés en orange : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère ;

- Pour les secteurs hachurés en jaune : 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.
Au-delà de la bande de 15 mètres, l'article 10.1.5. s'applique.

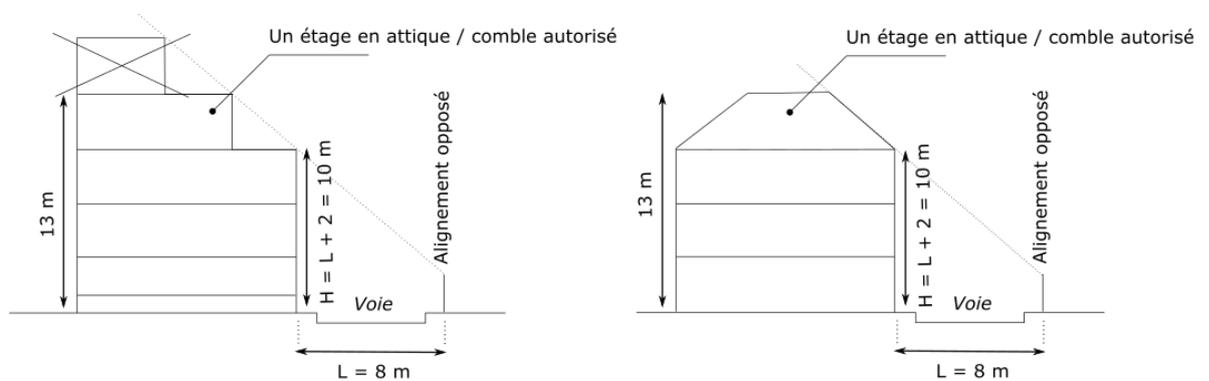
10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté augmentée de 2 mètres.

Soit $H = L + 2$.

En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Sur les voies où l'implantation de la construction est exigée en recul de l'alignement sur le plan 5.b. des prescriptions graphiques, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé est ramenée à $H = L$.

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas sur les axes suivants : boulevard d'Alsace Lorraine, avenue du Général de Gaulle, avenue Ledru Rollin, avenue du 8 mai 1945 et avenue Pierre Brossolette.

- 10.1.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.
- 10.1.5. Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis l'alignement ou depuis la marge de recul obligatoire indiquée au plan 5.b des prescriptions graphiques, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère, balcons exclus dans la limite d'une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers.
- 10.1.6. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

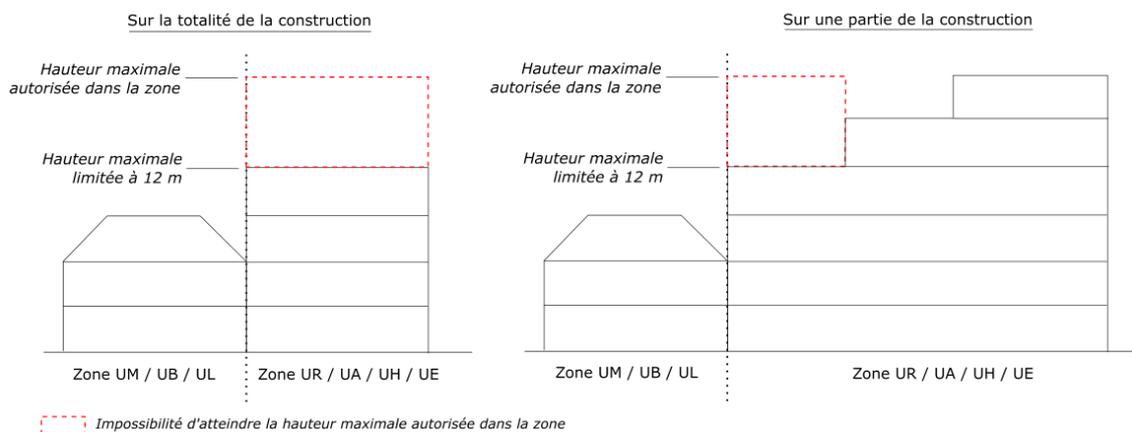
10.1.7. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

10.1.8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

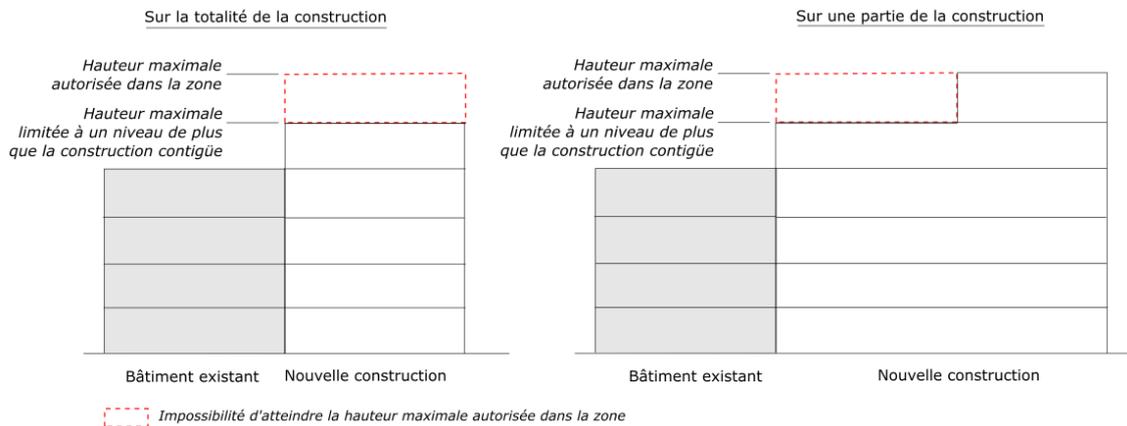
10.1.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

10.2. Règles générales

10.2.1. Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone UM, UB ou UL afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UM, UB, UL, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



10.2.2. Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 pourra être imposée si le projet est contiguë d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



Art. UA 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.

- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.
- 11.2.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.
- 11.2.9. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.11. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.12. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.13. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.14. Les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.
- 11.2.15. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.16. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.

- 11.2.17. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.18. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.19. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.
- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.

- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.
- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.
- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

- 11.5.2. La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.
- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UA 12 – Stationnement

12.1. Principes

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :
- toute construction neuve,
 - tout changement de destination,
 - toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.
- 12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.

- Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.
- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

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

- 12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.
- Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UA 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

- 13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- 13.1.2. 30% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 20% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
- 10% en espaces verts **complémentaires**.

Pour les terrains d'angle, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

- 13.1.3. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface d'espaces verts.

- 13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

- 13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

- 13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

- 13.1.7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires

au projet du Grand Paris Express.

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

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

13.2. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

15.3. Maîtrise de l'exposition au bruit et à la pollution

Les constructions neuves tiendront compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes et de la pollution de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégieront des fronts urbains, dans le respect des articles 6 et 7, permettant de dégager des cœurs d'îlots apaisés en recul vis-à-vis des secteurs les plus impactés.

Art. UA 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs à dominante résidentielle pouvant accueillir des projets à court terme. Il s'agit d'une zone intermédiaire de densité moyenne, composée de logements individuels et de petits collectifs.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- **UEa** : secteur situé à proximité du centre-ville et du cimetière, dont les projets pourront atteindre des hauteurs plus importantes, en lien avec le tissu urbain du centre-ville et la zone de renouvellement du rond-point du Général Leclerc ;
- **UEb** : secteur des Joncs-Marins, en rapport avec le développement du boulevard d'Alsace-Lorraine ; le secteur autour du Centre des Bords de Marne (CDBM) et le secteur de transition entre le centre-ville dense et les bords de Marne pavillonnaire.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue, exception faite de la hauteur limitée par rapport à l'alignement opposé (règle de prospect) qui se calcule depuis le terrain naturel.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UE 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UE2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie ou à usage d'entrepôt.
- Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente et les extensions ou changements de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m².
- Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique. Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UE 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à conditions particulières

- L’implantation, l’extension ou la modification des installations classées pour la protection de l’environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Dans les secteurs à risque d’inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu’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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l’implantation d’ouvrages de rétention et d’infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m², et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les activités commerciales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m², et qu’elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Pour les constructions à usage d’habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 : Conditions de l’occupation du sol**Art. UE 3 – Accès et voiries****3.1. Disposition générale**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d’approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l’accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l’importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d’au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s’intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d’approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes

doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
 - En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
 - Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UE 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelque soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement réglementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d'assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UE 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées**6.1. Règles générales**

- 6.1.1. Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est fixé à 5 m minimum. Exception faite le long de l'avenue Georges Clémenceau où l'implantation des constructions est fixée à l'alignement de la voie.
- 6.1.2. 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. En cas de surplomb de l'espace public, celui-ci ne pourra être supérieur à 0,30 mètre de saillie sans création de surface (bow-window interdit). Une autorisation du gestionnaire de voirie devra alors être délivrée.
- 6.1.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas l'implantation exigée à l'article 6.1. :
- Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.
 - Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
 - Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
- 6.1.4. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.
- 6.1.5. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.
- 6.1.6. Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.
- 6.1.7. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

6.2. Règles particulières

- 6.2.1. Une implantation différente de celle exigée à l'article 6.1.1 sera acceptée voire imposée si le projet est contiguë d'une ou des constructions implantée(s) à l'alignement et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans le paysage urbain. Cette différence d'implantation s'appliquera sur tout ou partie de la construction. Lorsque le projet s'implante entièrement à l'alignement, les bandes de constructibilité se calculeront depuis l'alignement.

Art. UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. Règles générales**

7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

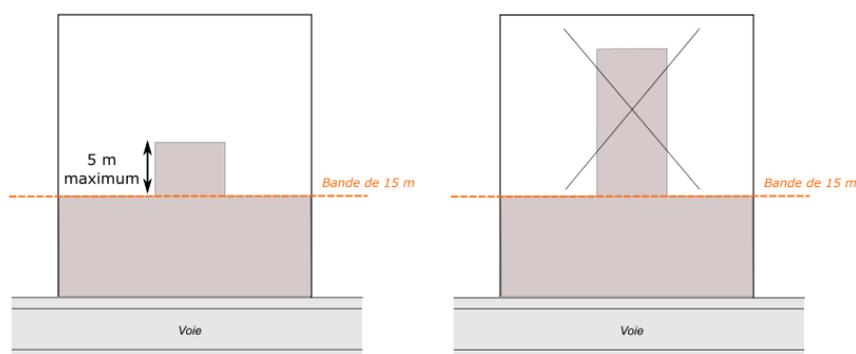
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales, sauf pour les parcelles situées le long de la rue de Verdun et de la rue Gallieni où les constructions pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.3. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Cette distance sera de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.5. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 15 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles situées le long de la rue de Verdun et de la rue Gallieni.

- 7.1.6. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.7. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2. Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1 et 7.1.2, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.
- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.3, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.3.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.
- 7.2.4. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.5. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.6. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul de 5 mètres minimum exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées

en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.

- 7.2.7. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.

Art. UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 12 mètres en cas de baies. Cette distance est ramenée à 10 mètres si le bâtiment situé au-delà de la bande de 15 mètres comptée depuis l'alignement ou la marge de recul a une hauteur inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.
 - 5 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 6 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Art. UE 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 75% maximum.
- 9.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.4. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Art. UE 10 – Hauteur des constructions

10.1. Règles générales

10.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En UEa : 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ou 18 m à l'acrotère
- En UEb : 12 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage, ou 15 m à l'acrotère

10.1.2. Des prescriptions graphiques de hauteur sont indiquées au plan 5.b. Dans les secteurs impactés par des hachures jaunes, la hauteur maximale autorisée est réduite à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ou 12 m à l'acrotère.

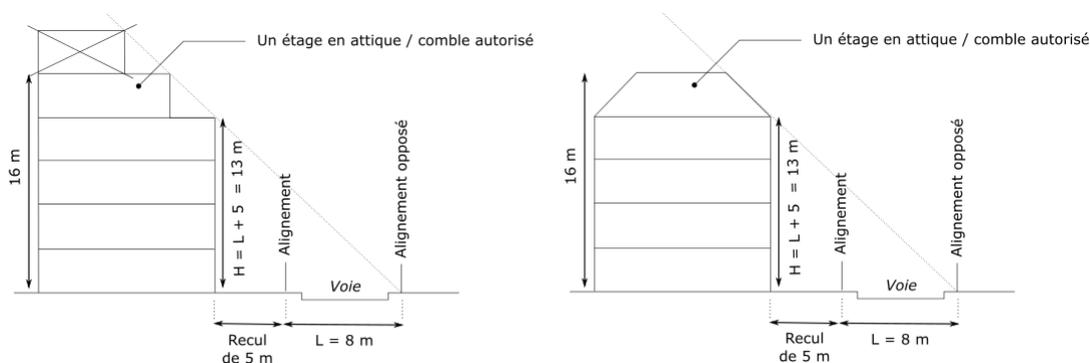
10.1.3. Hauteur par rapport à l'alignement opposé :

La hauteur (H) du vertical de façade sur rue est limitée à la plus courte distance (L) comptée horizontalement séparant la future construction de l'alignement opposé existant ou projeté.

Soit $H = L$

En zone inondable, la hauteur (H) se calcule depuis le terrain naturel et non depuis la côte de la crue.

Un seul étage en attique ou en comble sera autorisé au-delà de la hauteur (H) du vertical de façade sur rue autorisée.



Cette règle de prospect ne s'applique pas sur l'avenue Georges Clémenceau.

10.1.4. Pour les constructions implantées à l'angle de plusieurs voies, la hauteur la plus importante pourra être maintenue dans la voie la plus étroite sur une longueur de 15 mètres comptée depuis le sommet de l'angle de ces voies. Au-delà, la règle de hauteur par rapport à l'alignement opposé s'applique.

10.1.5. Au-delà d'une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1. ou depuis l'alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère, balcons exclus dans la limite d'une saillie de 2 m maximum et à condition de comporter des pare-vues en matériaux légers. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles situées le long de la rue de Verdun et de la rue Gallieni.

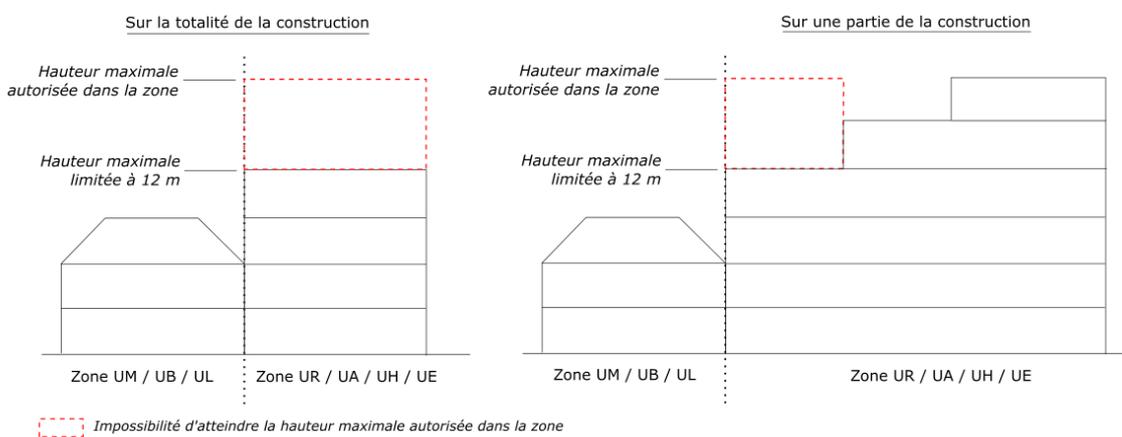
10.1.6. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées

pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

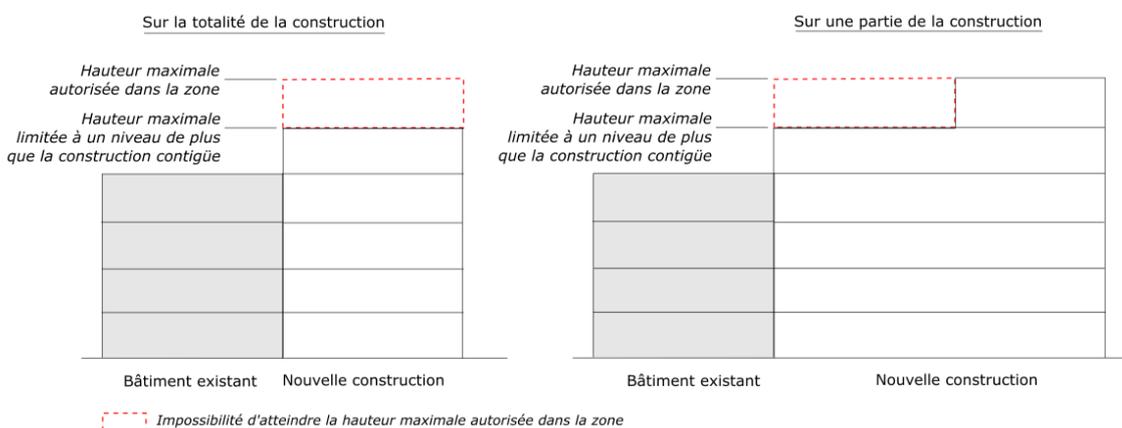
10.1.7. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

10.2. Règles particulières

10.2.1. Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 sera exigée si le projet est limitrophe d'une zone UM, UB ou UL afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée sera limitée à un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée en zone UM, UB, UL, soit 12 mètres. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



10.2.2. Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine, une diminution de la hauteur par rapport à celle autorisée aux articles 10.1 pourra être imposée si le projet est contiguë d'une construction en bon état et d'une hauteur inférieure au maximum autorisé afin de tenir compte du tissu existant. La hauteur maximale imposée pourra être limitée à un niveau de plus que la hauteur de la construction contiguë. Cette variation de hauteur pourra s'appliquer sur tout ou partie de la construction.



Art. UE 11 – Aspect extérieur et clôtures**RAPPEL :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

- 11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.
- 11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.
- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.

- 11.2.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'intégration de loggia en façade sur rue est interdite en rez-de-chaussée.
- 11.2.9. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.11. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.12. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.13. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.14. Pour les bâtiments implantés à l'alignement, les raccordements des colonnes sèches devront être intégrés dans la façade.
- 11.2.15. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.16. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.
- 11.2.17. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.18. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.19. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 5 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.
- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.5. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.
- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les paires-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.
- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.
- Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.
- 11.5.2. La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.
- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.
- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UE 12 – Stationnement

12.1. Principes

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

12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.

- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

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

12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m

maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UE 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2. 40% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 25% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
- 15% en espaces verts **complémentaires**.

Pour les terrains d'angle, 15% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

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

13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.1.7. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du solArt. UE 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunicationArt. UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**15.1. Performance énergétique**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Art. UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UM

La zone **UM** est une zone intermédiaire de densité moyenne, à dominante d'habitat individuel et présentant quelques immeubles collectifs.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue.

Pour les secteurs compris dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique classé ou inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté lors des demandes d'autorisation de travaux, allongeant par conséquent le délai d'instruction.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UM 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UM2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente et les extensions ou changements de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m².
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UM 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

- Les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m², et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les activités commerciales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Art. UM 3 – Accès et voiries

3.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
 - En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
 - Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UM 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelque soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées si elles ont fait l'objet d'un prétraitement réglementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d'assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de

rétenction, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétenction avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UM 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

- 6.1. Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est fixé à 5 m minimum.
- 6.2. L'implantation de la construction projetée devra rechercher une harmonie de façades avec les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les parcelles limitrophes dans le respect de l'article 6.1.
- 6.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas l'implantation exigée à l'article 6.1. :
 - Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.

- Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
 - Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
- 6.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement, les surélévations pourront être acceptées si la construction est contiguë de part et d'autre à des constructions implantées à l'alignement. Les bandes de constructibilité se calculeront alors depuis l'alignement. En cas d'extensions, celles-ci devront respecter l'implantation exigée à l'article 6.1.
- 6.5. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.
- 6.6. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.
- 6.7. Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.
- 6.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 mètre.
- 6.9. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum d'1 mètre.

Art. UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

- 7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 18 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 18 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

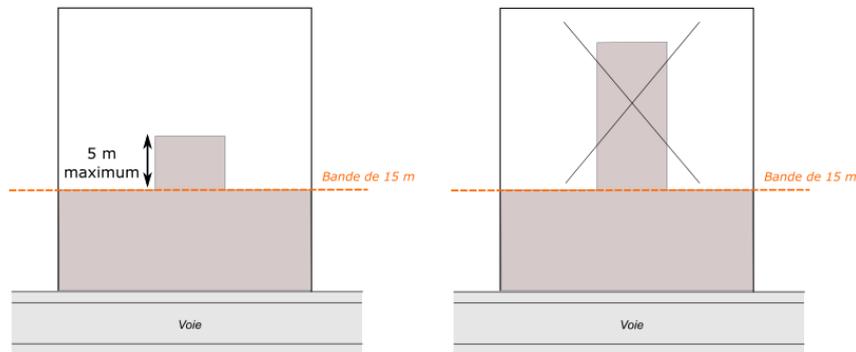
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.2. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



- 7.1.4. Au-delà d'une bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- aucune nouvelle construction n'est autorisée.
 - les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être de :
 - 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.5. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.6. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul. Les terrasses ou balcons d'une longueur inférieure ou égale à 3 mètres ne seront pas pris en compte dans le calcul à condition que les écrans pare-vues soient en matériaux légers.
- 7.1.7. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.8. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2. Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1, 7.1.2

et 7.1.3, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.

- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.4, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.4.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.
- 7.2.4. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.5. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.6. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul de 5 mètres minimum exigée à l'article 6.1., les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.7. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.
- 7.2.9. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimum d'1 m.

Art. UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 8 mètres en cas de baies,
 - 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 4 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 8.5. 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.

Art. UM 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la constructibilité est privilégiée.
- 9.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les 10% d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.
- 9.4. Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
 - Seules sont autorisées :
 - les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,60 mètres maximum,
 - les piscines dans la limite de 35 m², la hauteur maximale étant limitée à la margelle.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de

plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 40% d'emprise au sol autorisés à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.

- 9.5. En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 50% maximum.
- 9.6. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.7. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 9.8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
- 9.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Art. UM 10 – Hauteur des constructions

- 10.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage, ou 7 m à l'acrotère.
- 10.2. Pour les parcelles situées le long de l'avenue du 11 novembre, entre la rue du Bel Air et le rond-point du Général Leclerc, en vis-à-vis avec le secteur UEa, la hauteur maximale autorisée est augmentée à 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère.
- 10.3. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.
- 10.4. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-terrasse exclue.
- 10.5. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.
- 10.6. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 10.7. 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.

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

Art. UM 11 – Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

- 11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.
- 11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.
- 11.2.8. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.9. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.11. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.12. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.13. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.14. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.15. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.
- 11.2.16. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.17. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.18. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 3 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.
- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.
- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.

- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les paires-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.
- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.
- Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.
- 11.5.2. La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.
- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.
- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensembles patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UM 12 – Stationnement

12.1. Principes

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

12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.

- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

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

12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m

maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UM 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2. 50% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 25% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
- 25% en espaces **verts complémentaires**.

Pour les terrains d'angle, 40% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 20% minimum en espace verts de **pleine terre** ;
- 20% en espaces verts **complémentaires**.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

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

13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.1.7. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.1.8. 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.

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

13.2. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UM 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UM 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Art. UM 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité située en bord de Marne.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue.

Pour les secteurs compris dans le périmètre de 500 m autour d'un monument historique classé ou inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté lors des demandes d'autorisation de travaux, allongeant par conséquent le délai d'instruction.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UB 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UB2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente et les extensions ou changements de destination ayant pour conséquence de porter la surface de vente à plus de 300 m².
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.

Art. UB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions artisanales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- Les activités commerciales, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m² et qu'elles ne présentent pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.

- Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Art. UB 3 – Accès et voiries

3.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum au niveau du terrain naturel.

- Les accès doivent permettre d’assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l’accès, de sa configuration, de sa nature et de l’intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d’entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l’importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
 - En cas de terrain d’angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
 - Les entrées charretières à l’angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UB 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d’habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle d’habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d’assainissement lorsqu’il existe.

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d’une part, et eaux pluviales d’autre part) quelque soit la nature du réseau.

Les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce, etc.) peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement des eaux usées si elles ont fait l’objet d’un prétraitement règlementaire et après avoir obtenu une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d’effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d’eaux pluviales est interdit.

Les installations d’assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l’ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d’assainissement qui y fait référence.

Le raccordement au réseau public d’assainissement 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 au réseau public.

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d’arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d’eaux usées.

En l’absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d’argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de

rétenion, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Art. UB 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

- 6.1. Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est fixé à 5 m minimum.
- 6.2. L'implantation de la construction projetée devra rechercher une harmonie de façades avec les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les parcelles limitrophes dans le respect de l'article 6.1.
- 6.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas l'implantation exigée à l'article 6.1. :
 - Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 3 m et 5 m.

- Pour les constructions implantées à moins de 3 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
 - Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.
- 6.4. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.
- 6.5. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.
- 6.6. Les parkings en sous-sol pourront venir jusqu'à l'alignement de la rue. Les espaces verts finis ou les dalles ne devront pas excéder le niveau du terrain naturel avant travaux.
- 6.7. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 mètre.
- 6.8. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum d'1 mètre.

Art. UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

- 7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 9 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 9 et 15 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.
 - Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

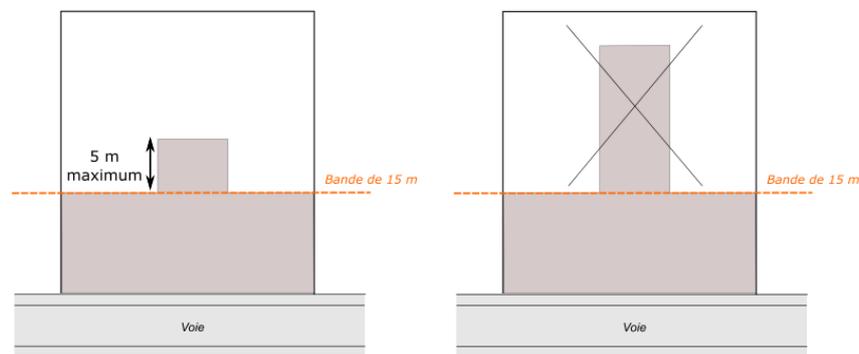
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.2. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

- 7.1.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, les avancées sur la façade arrière des constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 5 mètres de longueur.



7.1.4. Au-delà d'une bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être de :
 - 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.

7.1.5. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

Cette distance sera de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.6. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

Les terrasses ou balcons d'une longueur inférieure ou égale à 3 mètres ne seront pas pris en compte dans le calcul à condition que les écrans pare-vues soient en matériaux légers.

7.1.7. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7.1.8. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2 Règles particulières

7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la

longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.

- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.4, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.4.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.
- 7.2.4. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.5. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.6. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul de 5 mètres minimum exigée à l'article 6.1., les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantés en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.7. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.
- 7.2.9. Les constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimum d'1 m.

Art. UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :

- 8 mètres en cas de baies,
 - 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 4 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 8.5. 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.

Art. UB 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la constructibilité est privilégiée.
- 9.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les 5% d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.
- 9.4. Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
 - Seules sont autorisées :
 - les annexes inférieures ou égales à 5 m² et d'une hauteur de 2,60 mètres maximum,
 - les piscines dans la limite de 35 m², la hauteur maximale étant limitée à la margelle.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.
- 9.5. En cas de terrain d'angle, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être

dépassée dans la limite de 50% maximum.

- 9.6. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en cas de surélévation, celle-ci devra respecter l'emprise au sol maximale exigée à l'article 9.1. même si la construction existante avant travaux dépassait l'emprise au sol maximale.
- 9.7. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 9.8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.
- 9.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Art. UB 10 – Hauteur des constructions

- 10.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.
- 10.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.
- 10.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, une modification de la pente du toit pourra être autorisée à condition de ne pas changer la hauteur du faîtage et du pignon visible sur la limite de propriété en fond de parcelle et à condition que le toit après travaux ait toujours une pente minimale de 5 %, toiture-terrasse exclue.
- 10.4. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.
- 10.5. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- 10.6. 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.
- 10.7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Art. UB 11 – Aspect extérieur et clôtures**RAPPEL :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

- 11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.
- 11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.
- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être réalisé lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.
Des percées visuelles vers le cœur d'îlot devront être proposées lorsque la façade d'une construction dépasse 40 mètres de longueur.

- 11.2.8. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.9. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.11. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.12. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.13. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.14. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.
- 11.2.15. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.16. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.17. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 3 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).
- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.
- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.
- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les paires-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

Pour les secteurs impactés par le PPRI en aléas forts et très forts, les clôtures devront être ajourées afin qu'elles ne constituent pas un obstacle au passage des eaux en crue, ne créent pas un frein à l'évacuation des eaux en décrue et ne présentent pas, sous la cote des PHEC, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de la clôture.

- 11.5.2. La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.
- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.
- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.
- 11.5.7. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensemble patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UB 12 – Stationnement**12.1. Principes**

- 12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :
- toute construction neuve,
 - tout changement de destination,
 - toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.
- 12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 3 équivalents logements.
- Résidences seniors : 1 place pour 2 logements.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins des établissements.
- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher
- Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher de vente.

Au-delà de 4 places de stationnement, celles-ci devront obligatoirement être réalisées au sein de la construction ou en souterrain.

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux

logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

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.

12.4.4. Les places commandées sont interdites pour :

- les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre,
- les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans les autres cas, les places commandées seront admises dans la limite de 10% du nombre total de places.

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

12.4.6. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Pour cela, les places devront être clairement identifiées et attribuées à l'opération via son numéro.

Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UB 13 – Espaces libres et plantations**13.1. Les espaces libres et plantations**

13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2. 60% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 30% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
- 30% en espaces verts **complémentaires**.

Pour les terrains d'angle, 40% minimum de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 20% minimum en espaces verts de **pleine terre** ;
- 20% en espaces verts **complémentaires**.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,5 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,25 pour les liaisons douces non imperméabilisées, les toitures végétalisées, les parcs de stationnement perméables et les surfaces de murs végétalisés.

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

13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.1.7. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.1.8. 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.

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

13.2. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UB 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...)

- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Art. UB 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UL

La zone UL correspond au secteur du lotissement du Parc. Il s'agit d'une zone résidentielle privée d'habitat exclusivement pavillonnaire, à l'exception de trois immeubles collectifs construits dans la première moitié du XXème siècle, où l'environnement végétal est largement prépondérant.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. UL 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UL2.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'activité artisanale.
- Les constructions et extensions de commerces et ensembles commerciaux.
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Le changement de destination vers de l'habitat des annexes implantées au-delà de la bande de constructibilité sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle.
- Les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- Les décharges et les dépôts à l'air libre.
- Les antennes destinées entre autres à la diffusion d'images de télévision, d'ondes radio ou destinées à la téléphonie mobile.

Art. UL 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions et extensions de bureaux, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m² et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'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, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux, ou pour permettre l'implantation d'ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Art. UL 3 – Accès et voiries

3.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU. Cette voie doit avoir une largeur de 3,50 m minimum (hors mobilier urbain et obstacle) et être carrossable, en bon état de viabilité et ouverte à la circulation. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- 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 au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 8 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.
- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 50 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

3.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.
- Sur une même unité foncière, chaque construction devra avoir un accès de 3,50 m minimum.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :
 - Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 30 m : une seule entrée est autorisée.

- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30 m : deux entrées charretières sont possibles.
- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, une entrée charretière est possible sur chacune des voies.
- Les entrées charretières à l'angle des voies (pan coupé) sont interdites.

Art. UL 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau d'eau potable.

4.2. Assainissement

Les eaux usées doivent être collectées de manière séparée (eaux domestiques d'une part, et eaux pluviales d'autre part) quelque soit la nature du réseau.

4.2.1. Eau usées

Toute construction nouvelle d'habitation doit obligatoirement être raccordée à un réseau d'assainissement des eaux usées. Pour les riverains dont les parcelles donnent sur les voies intérieures au Parc, le raccordement se fera obligatoirement sur le réseau privé du lotissement du Parc. Pour les autres riverains, le raccordement pourra se faire soit sur le réseau public communal, soit sur le réseau privé du lotissement du Parc.

Le branchement au réseau privé d'assainissement des eaux usées sera exécuté par les propriétaires concernés sous le contrôle de l'administration du Parc et après son approbation.

La demande de raccordement au réseau public d'assainissement doit être effectuée par le propriétaire ou la copropriété auprès du propriétaire du réseau pour l'établissement du document officiel d'autorisation de raccordement au réseau public.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans les documents techniques (fascicule 70 notamment) et du règlement d'assainissement qui y fait référence.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux d'arrosage et de lavage de voies, jardins, cours ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Le branchement au réseau des eaux pluviales du Parc sera exécuté par les propriétaires concernés sous le contrôle de l'administration du Parc et après son approbation. Pour les autres propriétaires, les eaux pluviales seront évacuées sur des puisards implantés sur les diverses propriétés.

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, notamment liées à la présence d'argile dans le sol, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, par des dispositifs de types bacs de rétention, puits d'infiltration ou épandage, sans raccordement au réseau public d'assainissement doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltré est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, pour une pluie de retour décennal, de 10 l/s/ha, conformément au zonage pluvial départemental.

La rétention avec infiltration nécessite donc au préalable la vérification de la nature du terrain et de sa perméabilité par des études de sols afin de s'assurer que cette technique est possible et n'engendrera pas des désordres au niveau des propriétés environnantes ou pour le milieu naturel.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir des zones de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural (volume bâti).

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.4. Autres réseaux

Les branchements d'adduction (eau, gaz, électricité, téléphone) seront exécutés par les sociétés concessionnaires aux frais des propriétaires, sous le contrôle de l'administration du Parc et après son approbation.

Art. UL 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

- 6.1. Toute construction devra être implantée en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait est fixé à 10 m minimum.
- 6.2. L'implantation de la construction projetée devra rechercher une harmonie de façades avec les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les parcelles limitrophes dans le respect de l'article 6.1.
- 6.3. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas

l'implantation exigée à l'article 6.1. :

- Les surélévations dans la continuité des murs existants pourront être autorisées dans la marge de recul sous condition que la construction soit implantée avec un recul compris entre 5 m et 10 m.
- Pour les constructions implantées à moins de 5 m de l'emprise publique, des voies publiques ou privées, aucune surélévation ne sera autorisée dans la marge de recul.
- Aucune extension ne sera autorisée dans la marge de recul.

6.4. Les parcelles situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 7 m de longueur. Cette dimension pourra être augmentée en fonction des caractéristiques propres à chaque carrefour.

6.5. Les emmarchements et rampes d'accès pourront être implantés dans la marge de recul. Les débords de balcons pourront être autorisés s'ils n'excèdent pas 0,80 mètre.

6.6. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

Art. UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Règles générales

7.1.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :

- Si la largeur du terrain sur rue est inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.
- Si la largeur du terrain sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres : les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative latérale.
- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure ou égale à 16 mètres : les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait d'une limite séparative, la distance doit être au moins égale à :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.2. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être de :

- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8 m minimum en cas de baies.

7.1.3. Au-delà d'une bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée.

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être de :
 - 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.4. Les constructions devront être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle. Cette distance sera de :
- 3 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
 - 8 m minimum en cas de baies.
- 7.1.5. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.
- 7.1.6. Lorsque la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à la limite d'une voie privée d'une largeur supérieure à 3,50 m existante à la date d'approbation du PLU, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.
- 7.1.7. Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions se fera au regard de chaque façade par rapport à la limite séparative latérale.

7.2 Règles particulières

- 7.2.1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales exigées aux articles 7.1.1, 7.1.2 et 7.1.3, les extensions et/ou surélévations peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite séparative et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. Toutefois, aucune baie ne pourra être réalisée sur la façade latérale ayant bénéficié de la présente adaptation mineure.
- 7.2.2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les distances de retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle exigées à l'article 7.1.4, seules les extensions peuvent être autorisées sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante, sans réduire le retrait existant entre la construction et la limite de fond de parcelle et sans excéder la longueur du pignon ou de la façade existante. La surélévation n'est pas autorisée sauf si celle-ci respecte les distances exigées à l'article 7.1.4.
- 7.2.3. Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU implantées sur la limite de fond de parcelle, les extensions en prolongement des murs existants sur le fond de parcelle sont autorisées dans la limite de 3 m de hauteur et avec une superficie de 25 m² de surface de plancher maximum. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente. Aucune surélévation n'est autorisée.

- 7.2.4. Dans le cadre d'une servitude de cour commune, la règle de prospect par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle pourra être calculée au regard de deux terrains contigus. Le périmètre de cour commune deviendra de fait inconstructible. Toutefois, la construction ne pourra pas être implantée à moins de 3 mètres minimum des limites.
- 7.2.5. Les piscines respecteront un retrait au moins égal à 3 mètres, entre le rebord du bassin et le point le plus proche de la limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle. Les piscines devront être implantées au niveau du terrain naturel. Les piscines surélevées par rapport au terrain naturel sont par conséquent interdites.
- 7.2.6. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1., les bâtiments annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou en limites de fond de parcelle. Le changement de destination vers de l'habitation sera interdit.
- 7.2.7. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.
- 7.2.8. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou avec un retrait minimal d'1 m.

Art. UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre bâtiments non contigus doit respecter les règles suivantes : les bâtiments ou façades de bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance, balcon compris, soit au moins égale à :
- 8 mètres en cas de baies,
 - 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ou des ouvertures avec une allège d'une hauteur supérieure à 1,90 m.
- 8.2. La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.
- 8.3. Sur un même bâtiment, la distance entre deux façades se faisant face dont au moins une des façades comportent des baies doit être de 4 m minimum. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aucun percement de baie ne sera accepté si cette distance n'est pas respectée.
- 8.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU.

Art. UL 9 – Emprise au sol

- 9.1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la constructibilité est privilégiée.

- 9.3. Dans la bande comprise entre 15 m et 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les 5% d'emprise au sol, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.
- 9.4. Au-delà de la bande de 30 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1 :
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
 - Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; sans néanmoins dépasser les 30% d'emprise au sol autorisée à l'article 9.1. Cette autorisation est renouvelable après l'expiration d'un délai de cinq ans suivant l'achèvement de l'autorisation précédente.
- 9.5. En cas de terrains situés à l'angle de plusieurs voies, l'emprise au sol maximale définie à l'article 9.1 pourra être dépassée dans la limite de 50% maximum.
- 9.6. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU.

Art. UL 10 – Hauteur des constructions

- 10.1. Dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.
- 10.2. Au-delà de la bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis la marge de recul exigée à l'article 6.1, la hauteur des constructions ne pourra excéder : 3 m à l'égout du toit et 6 m au faîtage.
- 10.3. Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 mètres de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.
- 10.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU.

Art. UL 11 – Aspect extérieur et clôtures**RAPPEL :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

11.1. Les matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents, ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.2. Les façades

- 11.2.1. Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.
- 11.2.2. 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. De plus, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- 11.2.3. Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifie.
- 11.2.4. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- 11.2.5. En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.
- 11.2.6. Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- 11.2.7. Un séquençage architectural des façades doit être recherché lorsque le linéaire de façade dépasse 30 mètres (variation de couleurs, de matériaux, de hauteurs, de rythmes et de formes de percement) afin de rappeler la trame parcellaire originelle.

- 11.2.8. La fermeture de loggia sur rue est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où toutes les loggias de la façade sont concernées et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.9. La fermeture de balcon est autorisée uniquement dans le cadre d'un projet d'ensemble où tous les balcons de la façade sont concernés et sous réserve de l'usage de matériaux en harmonie avec la façade.
- 11.2.10. Dans sa conception, la construction projetée devra tenir compte des raccordements aux bâtiments voisins, aussi bien pour les façades sur rue que pour les façades arrières.
- 11.2.11. La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Pour les autres façades, en cas de pignons aveugles, ceux-ci doivent faire l'objet d'un habillage soigné.
- 11.2.12. Afin de garantir l'harmonie des façades, les dispositifs techniques (antennes paraboliques, groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air, pompes à chaleur...) ne seront pas visibles en façade sur rue.
Ils devront être réalisés en toiture, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter ces dispositifs en toiture, ces derniers devront faire l'objet d'un traitement particulier et être intégrés au volume de la façade.
- 11.2.13. Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.
- 11.2.14. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées à la composition architecturale des façades. Des dispositifs techniques et architecturaux (corniches, modénatures...) doivent permettre de canaliser le ruissellement des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales de balcons, loggias ou terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades. Les rejets d'eau directs sur le domaine public sont interdits.
- 11.2.15. Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passages sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.
- 11.2.16. Les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.
- 11.2.17. En cas de création d'un accès voiture sous porche, la hauteur de cet accès doit être de 3 mètres minimum.

11.3. Aménagement des devantures existantes (commerce, artisanat et services)

- 11.3.1. L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.
- 11.3.2. Les devantures ne devront pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations

des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités en rez-de-chaussée).

- 11.3.3. L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
- 11.3.4. L'implantation des enseignes bandeaux devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale et ne pourra en aucun cas dépasser dans les étages supérieurs.
- 11.3.5. Une seule enseigne drapeau est autorisée par devanture. Elles sont installées dans la hauteur du rez-de-chaussée, à hauteur de l'enseigne bandeau et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,60 m² et avec une saillie de 0,80 m maximum.
- 11.3.6. En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules des allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.
- 11.3.7. Les auvents fixes sont interdits. Les stores bannes mobiles sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, dissimulés au maximum en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits « corbeille » sont interdits.
- 11.3.8. Les portes d'accès des locaux commerciaux seront alignées au plan principal de la façade. Une exception pourra être admise en cas de nécessité technique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

11.4. Les toitures

- 11.4.1. Les couvertures d'apparence ondulée ou d'aspect ondulé et les couvertures d'aspect papier goudronné sont interdites. La visibilité des matériaux synthétiques imitant l'ardoise ou la tuile devra être limitée et non visible depuis le domaine public.
- 11.4.2. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La végétalisation des toitures terrasses est fortement encouragée. Les pare-vues et barrières de sécurité devront faire l'objet d'une bonne intégration à la construction.
- 11.4.3. Pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 7,50 m, les toitures de type à la Mansart sont interdites.

- 11.4.4. Sur les immeubles existants à la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toiture liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.
- 11.4.5. Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétalisés.
- 11.4.6. L'intégration des capteurs solaires sur toiture en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné, bien intégré et être le moins visible possible depuis la rue.

11.5. Les clôtures

- 11.5.1. Les clôtures bordant les voies publiques seront composées d'un mur bahut de 0,90 m maximum, piliers exclus, surmonté d'une grille à claire voie ou assimilé laissant passer les vues. La pose de plaques (par exemple d'aspect tôles planes) fixées au barreaudage est par conséquent interdite. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres. Les murs pleins existants pourront être conservés.

- 11.5.2. Les clôtures bordant les voies privées à l'intérieur du lotissement du Parc seront constituées :
- d'un soubassement en pierre ou maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure au tiers de la hauteur totale ;
 - d'une grille à claire voie peinte en vert foncé ou en noir. L'adjonction de tôles métalliques sur l'ensemble de la grille et sur le portail est tolérée. Ces tôles métalliques seront naturellement peintes de la même couleur que la grille qui les supporte. Tout autre adjonction de plaques pleines sur les grilles, quel qu'en soit le matériau, est formellement interdite.

La hauteur totale des clôtures doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

- 11.5.3. Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.
- 11.5.4. En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers d'une longueur de 15 mètres maximum. La hauteur maximale sera calculée au médian de chaque intervalle et mesurée à partir du sol naturel avant travaux.
- 11.5.5. Les clôtures et les murs de soutènement en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m. Cette hauteur maximale sera comptée à partir du terrain le plus élevé.
- 11.5.6. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

11.5.7. Ces règles pourront être modifiées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU.

11.6. Éléments de patrimoine remarquables

Voir dispositions applicables aux éléments de patrimoine et ensemble patrimoniaux dans les dispositions générales.

Art. UL 12 – Stationnement

12.1. Principes

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

12.1.2. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

12.1.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.4. Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.
- Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.
- Autres logements :
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.
 - Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.
- Foyers de travailleurs ou d'étudiants : 0 place
- Hébergements hôteliers : 1 place / 5 chambres
- Etablissements socio-sanitaire type maison de retraite médicalisée : 1 place pour 10 lits.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes :

en fonction des besoins des établissements.

- Bureaux : 1 place maximum pour 60m² de surface de plancher

12.2.2. Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

12.2.2.1. Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations créant plus de 60 m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement sera déterminé au regard de la nouvelle superficie de la construction et sur le mode de calcul de l'article 12.2.1.

12.2.2.2. Pour les changements de destination ou les divisions

En cas de changement de destination vers de l'habitation, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

Dans les autres cas, le mode de calcul de l'article 12.2.1 s'applique.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.2.2.3. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement.

12.3. Les stationnements deux roues non motorisés

12.3.1. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

12.3.2. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12.3.3. Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks,...), spécialement aménagées à cet effet.

12.3.4. D'autre part, un local devra être réalisé en rez-de-chaussée d'immeuble, sauf impossibilité technique, et de dimensions suffisantes pour les poussettes.

12.3.5. Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

12.4. Modalités d'application

12.4.1. 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).

12.4.2. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

12.4.3. Caractéristiques d'une place de stationnement :

Pour le stationnement automobile, dans le respect de la norme NFP 91-120, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

12.4.5. Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de construction de places de stationnement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement. Dans les deux cas, le parc de stationnement devra se trouver dans un rayon de 200 m maximum autour de l'opération et la concession devra avoir une durée minimale de 10 ans.

Art. UL 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Les espaces libres et plantations

13.1.1. Les espaces libres 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 contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

13.1.2. 60% de la surface de la parcelle devra être traitée en espaces verts dont :

- 30% en espaces verts de **pleine terre** ;
- 30% en espaces verts **complémentaires**.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le ratio est ramené à 40% de la surface de la parcelle dont :

- 20% en espaces verts de **pleine terre**,
- 20% en espaces verts **complémentaires**.

L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1,2 pour les espaces verts de pleine terre,
- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces non imperméabilisées,
- 0,4 pour les toitures végétalisées,
- 0,3 pour les parcs de stationnement perméables,
- 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.

13.1.3. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de surface de parcelle.

13.1.4. Les arbres de haute tige implantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6 m³ de terre végétale.

13.1.5. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

13.1.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.1.7. L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à l'approbation du PLU.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

13.3. Les espaces paysagers protégés

Les espaces ouverts paysagers figurant au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Seuls y sont autorisés :

- les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) ;

- les parcs de stationnement souterrains.

13.4. Les linéaires végétalisés protégés

Le principe de végétalisation des axes identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue est à conserver.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres sont à conserver. Toutefois, la suppression ponctuelle de quelques sujets est autorisée, dans la mesure où la cohérence d'ensemble est maintenue. Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé à condition de garantir une cohérence d'ensemble.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. UL 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. UL 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Performance énergétique

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra 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 après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un dépassement de l'emprise au sol indiquée à l'article 9 est autorisé dans le cadre d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

Toutefois, 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, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

15.2. Performance environnementale globale

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Art. UL 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction 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 devront également être équipés pour un raccordement futur.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Elle concerne l'Île-des-Loups et les Berges de la Marne.

Cette zone est impactée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007 et dont le règlement figure dans les annexes du PLU. Pour les secteurs concernés, les hauteurs indiquées dans le présent règlement sont à calculer à partir de la cote de crue.

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol

Art. N 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

Art. N 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

En zone N, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations légères liées à l'usage et à la gestion de la voie d'eau, à l'exercice des loisirs nautiques et de détente type guinguettes ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions de bâtiment d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 20 m² de surface de plancher maximum. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue.
- Les annexes des bâtiments d'habitation, d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 m au faitage ou à l'acrotère et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et qu'elles prennent place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade), et en dehors des Espaces Boisés Classés repérés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue.
- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine » approuvé le 12/11/2007.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes, en cas de sinistre non lié à la montée des eaux de la Marne et/ou de la remontée de nappe phréatique.
- Les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Art. N 3 – Accès et voiries

Sans objet.

Art. N 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toutes les constructions d'habitation doivent être raccordées au réseau collectif d'eau potable s'il existe ou être alimentées par des captages, forages ou puits particuliers conformes avec la réglementation en vigueur.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable sans qu'il n'en résulte aucune charge pour les services publics.

4.2. Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe. Quel que soit le réseau, le raccordement de type séparatif sera prévu sur la parcelle et jusqu'en limite de propriété.

A défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux conditions d'installations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En l'absence de SPANC, les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux normes nationales en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau.

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais l'évacuation et/ou le traitement des eaux usées sans qu'il n'en résulte aucune charge pour les services publics.

4.3. Entreposage des ordures ménagères

Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, la destruction des ordures ménagères conformément aux règles du règlement sanitaire applicable dans le Département.

La pratique du compostage des déchets organiques est recommandée. Les bacs devront être fermés et dans la mesure du possible intégrés dans le paysage naturel (couleurs, matériaux). Pour un compostage efficace, les bacs devront être ventilés.

Art. N 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Art. N 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport à l'alignement des emprises publiques

et voies publiques ou privées, y compris par rapport à la crête de la berge de la Marne. Ce retrait est fixé à au moins 4 m, sous réserve du respect du PPRI.

Les installations légères et facilement démontables liées aux usages de loisirs et à la gestion de la voie d'eau pourront être implantées suivant un retrait inférieur vis-à-vis de la crête de la berge de la Marne, sous réserve du respect du PPRI et des gestionnaires du fleuve.

Art. N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. L'implantation des constructions se fera en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Ce retrait est au moins égal à la hauteur de la construction existante. En cas de baie, ce retrait sera au minimum de 8 mètres.

7.2. La longueur du pignon découvert des constructions en limite séparative est limitée à 12 mètres. Le prolongement du pignon en mur pare-vues sera pris en compte dans cette longueur. Seuls les écrans pare-vues en matériaux légers d'une longueur inférieure ou égale à 0,80 m seront exclus du calcul.

7.3. Les balcons et les terrasses situées à plus de 0,20 mètres du sol devront avoir obligatoirement un écran pare-vues de 1,90 mètre de hauteur.

Art. N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre un bâtiment principal et une annexe est fixée à 4 m.

Art. N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Art. N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère, afin d'assurer l'intégration paysagère des bâtiments dans la zone naturelle.

Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m au faîtage ou à l'acrotère.

Art. N 11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 – Règle générale

Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

11.2 – Les clôtures

Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone naturelle, les clôtures sont réalisées sous forme de grillages, doublés d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Art. N 12 – Stationnement

Sans objet.

Art. N 13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les espaces libres et plantations

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les espaces libres de construction, non utilisés pour le stationnement et les installations légères doivent être aménagés en espaces verts d'intérêt écologique.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.

Les espaces libres réservés pour le stationnement et les installations légères doivent être prioritairement traités en matière perméables.

13.2. Les Espaces Boisés Classés

Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan 5.c des prescriptions graphiques relatives à la trame verte et bleue.

SECTION 3 : Possibilité d'occupation du sol

Art. N 14 – Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION 4 : Critères environnementaux et de télécommunication

Art. N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Art. N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE IV : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE REPERES AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

A. Bâtiments remarquables

Catégorie E1a - Les maisons d'inspiration classique			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
14 avenue du Château AC 144	Maison d'inspiration classicisme français		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en pierre de taille de couleur blanche - Baies verticales - Bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Marquise et appuis de baies ferronnés - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à ailerons
7 avenue du Dr Faugeroux AD 6	Vestige de l'ancien château du Perreux datant du XVIe siècle – aile gauche		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 5 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanc cassé - Baies verticales - Chaînage d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc gris - Toit à 4 pans, ardoise de zinc
19 rue du Bac AH 11	Maison d'inspiration classicisme français		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés de couleur beige et blanche - Chaînage d'angle - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton

<p>3 –5 avenue du 11 Novembre</p> <p>OX 190</p>	<p>Ensemble de 2 maisons du début du XXème siècle</p> <p><u>Architecte :</u> Eugène Trudon</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>56 avenue Ledru Rollin</p> <p>AC 34a</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français de 1911</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en pierre de taille de couleur beige - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - Marquise métallique en lame de verre en arc
<p>18 -18 bis rue Jean d'Estienne d'Orves</p> <p>AC 11 et AC 15</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français construite vers 1880 divisée en deux lots distincts en 1960</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanc gris. Les façades principales sont perpendiculaires à la rue - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés de couleur rouge et blanche - Chaînage d'angle - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton
<p>19 avenue des Rochers</p> <p>AD 40</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige et vieux rose - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton - Clôture ferronnée

<p>3 bis allée de Bayeux OV 123</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme française</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Toit à la Mansart, couverture en tuile de terre cuite. - Chaînage d'angle - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>5 allée de Bayeux OV 122</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme italien</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1, 3 travées de largeur - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche et en pierre de meulière - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés (médaillons, etc.) - Fenêtres et persiennes en bois peint en blanc - Marquise et appuis de baies ferronnés - Clôture ferronnée
<p>7 allée de Bayeux OV 120</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme française</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade en retrait, de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur beige - Baies verticales - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton - Clôture ferronnée
<p>2 impasse des Acacias AD 70</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme italien</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en retrait et de composition symétrique, en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Moulures en plâtre, médaillons, bandeaux moulurés - Chaînage d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en beige - Marquise et appuis de baies ferronnés, style art nouveau - Toit en pavillon en tuiles plates - Clôture ferronnée

<p>9 impasse des Acacias AD 143</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en retrait et de composition symétrique, en pierre de meulière et pierre de taille - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton - Portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés
<p>53 avenue Gabriel Péri AD 33a</p>	<p>Maison d'inspiration classicisme français</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en maçonnerie enduite de couleur blanche et en pierre de meulière - Baies verticales - Chaînage d'angle - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton
<p>27 bis quai de Champagne</p>	<p>Maison bourgeoise</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique, en maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Chaînage d'angle - Fenêtres et volets en bois peint en beige - Etages en retrait de la façade - Toit à la Mansart, ardoise zinc

Catégorie E1b - Les maisons d'inspiration éclectique de la fin XIX°-début XX°			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
52 avenue Gabriel Péri AM 11	Maison du début du XXème siècle		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de taille, brique) - Baies verticales - Modénatures travaillées avec alternance de brique rouge et beige - Appuis de baies ferronnés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés
54 avenue Gabriel Péri AM 143	Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre en meulière, pierre de taille) - Baies verticales - Modénatures travaillées avec alternance d'éléments de maçonneries rouge brique et blanc - Persiennes pliantes métalliques peintes en rouge brique - Toiture avec décrochés - Grille ferronnée
65 allée Guy Mocquet AX 68	Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite de couleur beige - Modénatures travaillées en plâtre et céramique de couleurs blanche, bleue et rouge brique, bandeaux moulurés - Fenêtres en bois - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

<p>36 – 37 quai d’Artois</p> <p>AP 205 et AP 196</p>	<p>Maison du début du XXème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de meulière et brique rouge) - Baies verticales - Modénatures travaillées en brique et céramique de couleurs beige et bleue turquoise - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en grenat - Terrasse vitrée de type véranda - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d’une grille ferronnée
<p>76 avenue Pierre Brossolette</p> <p>AO 190</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d’inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade sur rue en pierre de taille enduite de couleur blanc cassé - Façade secondaire en pierre de meulière - Modénatures travaillées polychromes en céramique et plâtre en beige, bleu turquoise et vert - Fenêtres en bois peint en blanc - Chaînage d’angle - Appuis de baies ferronnés - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d’une grille ferronnée et portail en ferronnerie encadré de piliers maçonnés

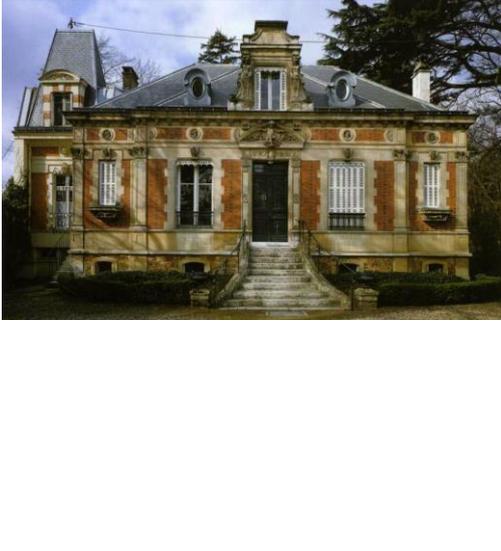
<p>35 quai d'Artois AZ 190</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en bois peint en vert effet colombage - Fenêtres en bois peint en blanc - Toiture complexe avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - Portail inspiration pagode
<p>3 – 5 avenue des Fleurs AP 91 a</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+1 - Façade en brique rouge - Baies verticales - Modénatures travaillées en pierre de taille et céramique (bleu turquoise, jaune et blanc), bow window - Fenêtres en bois peint en blanc - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Baies verticales et horizontales - Fenêtres en bois peint en blanc - Toiture complexe avec décrochés - Portail inspiration pagode

<p>106 quai d'Artois AV 22</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de meulière et brique) - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en brique et plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>114 quai d'Artois AU 6</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 4 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales et horizontales - Modénatures travaillées en brique rouge et céramique bleu turquoise - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>2 rue des Champs AN 138</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosés et plâtre blanc - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés

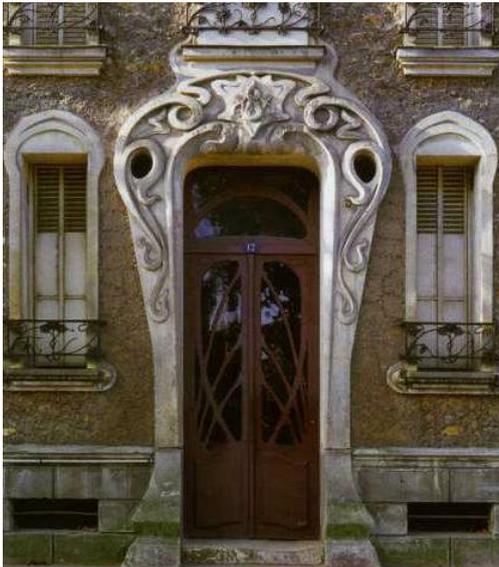
<p>2 bis rue des Champs OT 68</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosés et éléments de maçonnerie blancs - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois peint en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>12 avenue du 11 Novembre OV 121</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (ciment, brique, pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes en céramique, plâtre et briques (vert, beige et couleur brique), - Fenêtres en bois peint en blanc cassé/beige et appuis de baies en vert bouteille - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>17 avenue du 11 Novembre OX 159</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en brique blanc cassé et brique rouge, en céramique bleu turquoise et bleu cyan - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés - Tourelle

<p>46 bis avenue Gabriel Péri AN 137</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (pierre de taille, brique rouge) - Baies verticales - Modénatures travaillées en pierre de taille peinte en blanc cassé - Appuis de baies en bois - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc cassé/beige - Toiture avec décrochés
<p>47 avenue Gabriel Péri AD 28</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc style art nouveau et céramiques au niveau des linteaux - Appuis de baies ouvragés - Persiennes pliantes métalliques peintes en vert bouteille - Toiture avec décrochés
<p>32 avenue Montaigne AJ 105a</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en pierre en meulière - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes (brique rouge, bois peint en blanc) - Fenêtres en bois peint en blanc - Appuis de baies ferronnés peints en blanc - Toiture avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

<p>13 bis allée de Bellevue AF 71</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie pierre de meulière et maçonnerie enduite de couleur blanche - Baies verticales - Modénatures travaillées en plâtre blanc et brique rouge et modénatures en céramique avec motifs floraux verts et lilas - Fenêtres en bois peint en blanc cassé - Toiture à tuiles métalliques avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>2 rue Claude Jean-Romain AN 44</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en brique de couleur beige - Baies verticales - Modénatures travaillées polychromes en céramique (motifs géométriques et peintures florales à dominante bleu turquoise) et plâtre blanc effet pierre de taille - Appuis de baies ouvragés - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Toiture avec décrochés et avancée (travée centrale) - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée
<p>23 rue de la Concorde OZ 144</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 2 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (brique rouge et pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosées et beiges, bandeaux moulurés - Appuis de baies ouvragés peints en blanc - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en noir - Toiture avec décrochés - Grille ferronnée

<p>12 et 12 bis rue Charles Ollier</p> <p>OX 179 et OX 192</p>	<p>Maison du début du XXème siècle d'inspiration traditionnaliste et art déco des années 1930</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles, 4 travées de largeur - Façade en maçonnerie mixte (brique rouge et pierre de meulière) - Baies verticales - Modénatures travaillées en briques rosées et beige, bandeaux moulurés - Toiture complexe avec décrochés - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée - Tourelle
<p>46 avenue Gabriel Péri</p> <p>AN 136</p>	<p>Maison dite «Pourquoi pas» datant du début du 20ème siècle</p> <p><u>Architecte :</u> Georges Nachbaur et ses fils</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 2 travées de largeur - Façade à effet chromatique avec de la brique grise et en meulière - Modénatures en ornements géométriques, céramique et motifs de feuille et un goéland (en souvenir du navire du commandant Charcot) - Fenêtres et persiennes métalliques de couleur blanc - Toits à longs pans en tuiles plates avec décrochés
<p>18 avenue des Rochers</p> <p>AC 146</p>	<p>Maison néo- renaissance datant de la fin du 19ème siècle + ailes en retour et véranda datant du début 20ème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+combles, 6 travées de largeur - Façade antérieure en brique rouge sur un soubassement en moellon de meulière, façade postérieure en enduit blanc - Modénatures travaillées : pilastres peu saillants ornés de motifs floraux, cordons moulurés, lucarne d'axe encadrée de personnages féminins supportant un fronton, profils sculptés en médaillon et représentations sur le thème du chien et du loup - Fenêtres et persiennes métalliques de couleur blanc - Toit à longs pans en ardoise

<p>16 quai de Champagne AT 80</p>	<p>Maison datant de la fin du 19ème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade en brique bicolore brun et beige donnant des motifs géométrique et en damier sur un soubassement en pierre de meulière - Modénatures en céramique motifs floraux de couleur bleu et jaune - Fenêtres en bois peintes en blanc - Toit à longs pans en ardoise
---------------------------------------	--	--	---

Catégorie E2a - Les immeubles de rapport du début du XX°			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
17 avenue du président Roosevelt OE 96a	Immeuble de rapport style art nouveau de 1902 <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+3, 7 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée en moellon de meulière sur un soubassement en pierre - Baies verticales régulières - Ornement en brique, pierre de taille et plâtre avec un décor d'arabesques et de motifs floraux, soulignement des linteaux par une frise au dernier étage - Fenêtres en bois peint en blanc - Appuis de baies et ferronnés
26 rue Cristino Garcia OH 107	Immeuble de rapport de 1913 <u>Architecte :</u> Léon Oudin		<ul style="list-style-type: none"> - R+3, 7 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Ornement en brique, pierre de taille et plâtre - Fenêtres en bois peintes en Rouge brique, présence de 4 bow window - Appuis de baies et ferronnés - Toiture à tuiles mécaniques - Mur bahut surmonté d'une grille

			ferronnée
6 place Robert Belvaux OZ 44	Immeuble de rapport du début du XXème siècle <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur & fils		<ul style="list-style-type: none"> - R+5+combles, 3 travées de largeur - Façade ordonnancée, en brique de couleur blanc cassé, - Baies verticales régulières - Ornements en brique et en plâtre gris - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc avec un bow window central - Appuis de baies ferronnés - Toiture à longs pans brisés en tuile plate
8 place Robert Belvaux OZ 174	Immeuble de rapport		<ul style="list-style-type: none"> - R+6, 5 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée en brique et maçonnerie enduite peinte en beige - Baies verticales régulières - Ornement en pierre de taille et plâtre, soulignement des linteaux par une frise au 5ème étage - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Appuis de baies et ferronnés
10 place Robert Belvaux OZ 40	Immeuble de rapport		<ul style="list-style-type: none"> - R+5, 4 travées de largeur - Façade positionnée à l'alignement et ordonnancée, en pierre de meulière et maçonnerie enduite - Baies verticales régulières - Ornement en pierre de taille et plâtre, soulignement des linteaux par une frise au 4ème étage - Fenêtres en bois et persiennes pliantes métalliques peintes en blanc - Appuis de baies et ferronnés

Catégorie E2b - Les maisons de faubourg, de ville et les pavillons alignés			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
24 rue de la Gaité OT 81	Maison de ville architecture moderne 2 ^{ème} quart du XX ^{ème} siècle <u>Architecte :</u> Gérard Tissoire	 	<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures en moulures de plâtre effet pierre de taille blanc gris et céramiques en vert rouge et bleu - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles plates mécaniques - Annexe de forme circulaire surmontée d'une pergola - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée. Portail d'entrée ferronné avec un motif champêtre (branche d'arbre fruitier et oiseau).
51 rue de Metz OX 36	Maison style art nouveau dite «Villa Jacques» 1 ^{er} quart du XX ^{ème} siècle <u>Architecte :</u> Georges Nachbaur		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière, ordonnancée, en pierre de meulière et moellon sans chaîne en pierre de taille - Baies verticales régulières - Modénatures d'inspiration art nouveau avec brique rouge et moulures de forme organique en plâtre blanc et céramique bleue clair - Soulignement des linteaux par une frise au dernier étage représentant des arabesques - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles mécaniques - Lucarne surmontée d'un gâble - Mur bahut surmonté d'une grille

			ferronée décoré par des lignes « coups de fouet », tout comme le portail
24 quai de Champagne AI 40	Maison de faubourg		<ul style="list-style-type: none"> - R+1 - Façade régulière, positionnée à l'alignement, ordonnancée en moellon et maçonnerie enduite et peinte en blanc - Baies verticales régulières - Modénature de taille blanche, céramique bleue turquoise et moulures en plâtre, frise de céramique vernissée aux motifs floraux - Fenêtres en bois et persiennes peintes en blanc - Mur bahut surmonté d'une grille ferronée
34 quai de Champagne AI 9 et AI 50	Maison de faubourg 1 ^{er} quart du XX ^{ème} siècle		<ul style="list-style-type: none"> - R+2+combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration art déco avec une alternance de brique rouge et de moulures blanches en plâtre - Fenêtres en bois peint en blanc et persiennes métalliques peintes en rouge, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en ardoise avec demi-croupes - Mur bahut surmonté d'une grille ferronée
149 – 151 et 153 avenue du 8 mai 1945 ON 30 à ON 28	Ensemble de pavillons alignés		<ul style="list-style-type: none"> - R+1 - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples d'inspiration art déco en plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toit à deux pans en tuiles plates - Mur bahut surmonté d'une grille ferronée

<p>7 –9 et 11 rue de la Paix</p> <p>ON 21 ON 22 et ON 23</p>	<p>Pavillons alignés</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière et ordonnancée en maçonnerie enduite - Baies verticales régulières - Modénatures simples d’inspiration art déco - Fenêtre en bois peintes en blanc et persiennes pliantes métalliques peintes en beige, - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles plates - Mur bahut surmonté d’une grille ferronnée
<p>5 rue de Champagne</p> <p>AT 1</p>	<p>Ancienne installation de constructeur de bateaux en bois datant du début du XXème siècle</p>		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles - Façade régulière, positionnée à l’alignement et ordonnancée en maçonnerie enduite - Baies verticales et horizontales - Modénatures simples avec motifs géométriques en moulures beige, vieux rose et bleu cyan - Fenêtres en bois peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toit en tuiles plates

Catégorie E3 – Les pavillons			
Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
30 quai de Champagne AI 68a	Pavillon		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 5 travées de largeur - Façade en maçonnerie enduite - Baies verticales - Modénatures en plâtre blanc - Fenêtres en bois peints en blanc - Toit à deux pans avec pignon sur rue
65 quai d'Artois AY 153	Pavillon		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 2 travées de largeur - Façade régulière en brique rouge et bois effet colombage - Baies verticales - Modénatures de plâtre blanc - Fenêtres en bois peint en gris et vert - Toit à deux pans avec pignon sur rue
91 –92 –93 quai d'Artois AV 33, AV 34, AV 35, AV 36, AV 37, AV 38, AV 39 et AV 40	Petit lotissement de 5 maisons jumelles		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 2 travées de largeur - Façade régulière et simple en pierre de meulière - Baies verticales - Modénatures simples en briques rouges et plâtre blanc - Fenêtres et persiennes en bois peintes en blanc - Appuis de baies ferronnés peints en blanc - Toit à deux pans
10 quai de Champagne AT 87	Pavillon		<ul style="list-style-type: none"> - R+1+combles, 3 travées de largeur - Façade de composition symétrique en pierre de taille de couleur blanche - Baies verticales - Corniches et bandeaux moulurés - Fenêtres en bois peint en blanc - Toit à la Mansart, ardoise de zinc - Lucarnes à fronton - Mur bahut surmonté d'une grille ferronnée

B. Ensembles remarquables

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
Cité Trianon			
2 Cité Trianon OZ 51	Ensemble de pavillons		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+ combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples avec un encadrement de baies en plâtre blanc et beige - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles avec pignon sur rue
4 Cité Trianon OZ 50			
6 Cité Trianon OZ 49			
8 Cité Trianon OZ 48			

<p>10 cité Trianon OZ 226</p>			<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+ combles - Façade régulière et ordonnancée en pierre de meulière - Baies verticales régulières - Modénatures simples avec un encadrement de baies en plâtre blanc et beige - Fenêtres en bois et persiennes métalliques grises - Appuis de fenêtres ferronnés - Toiture à deux pans en tuiles avec pignon sur rue
<p>Villa Caillot</p>			
<p>1 Villa Caillot AO 95</p>	<p>Pavillon</p>		
<p>2 Villa Caillot AO 94</p>	<p>Pavillon</p>		<ul style="list-style-type: none"> - RDC+1+combles, 3 travées de largeur - Façade régulière et simple en pierre de meulière - Baies verticales et horizontales - Modénatures de plâtre blanc - Fenêtres en bois et persiennes métalliques peintes en blanc - Appuis de fenêtres ferronnés - Toit en tuiles avec décrochés
<p>3 Villa Caillot AO 93</p>	<p>Pavillon</p>		

<p>4 Villa Caillot AO 92</p>	<p>Pavillon</p>		
<p>5 Villa Caillot AO 91</p>	<p>Pavillon</p>		

C. Pigeonnier

Localisation (adresse et n° de parcelle)	Type de construction	Photographie	Motif de l'intérêt architectural
<p>19 quai d'Artois BC 13</p>	<p>Maison singulière Pigeonnier</p>		<p>Pigeonniers typiques situés en limite de grandes propriétés en bord de Marne</p>

TITRE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacements réservés pour la réalisation d'un programme de logements au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
1	12 place Robert Belvaux	Logements sociaux	Commune
2	14 place Robert Belvaux	Logements sociaux	Commune
3	8 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
4	10 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
6	5 avenue de Metz	Logements sociaux	Commune
7	10 avenue de la Liberté	Logements sociaux	Commune
8	21 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
9	28 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
10	148 avenue du Gal de Gaulle	Logements sociaux	Commune
11	176 avenue du Gal de Gaulle	Logements sociaux	Commune
12	167 avenue du Maréchal Joffre	Logements sociaux	Commune
13	1 villa Lesueur	Logements sociaux	Commune
15	16 quai de l'Argonne	Logements sociaux	Commune
16	93 avenue Ledru Rollin	Logements sociaux	Commune
17	130 rue du 8 mai 1945	Logements sociaux	Commune
18	136 boulevard d'Alsace Lorraine	Logements sociaux	Commune
19	57 avenue Gabriel Péri	Logements sociaux	Commune
20	71 bis avenue G. Clémenceau	Logements sociaux	Commune
21	195 avenue Pierre Brossolette	Logements sociaux	Commune
22	37 rue de l'Yser	Logements sociaux	Commune

Emplacements réservés pour installation d'intérêt général au titre du L.151-41-2° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
24	6 rue Jules Ferry 111 boulevard d'Alsace Lorraine 107 boulevard d'Alsace Lorraine 4 rue Jules Ferry 105 boulevard d'Alsace Lorraine	agrandissement école Jules Ferry	Commune
25	119 boulevard d'Alsace Lorraine 6 avenue Gallieni	agrandissement de la crèche des Petits Joncs	Commune
50	40 boulevard d'Alsace Lorraine 37 rue Victor Recourat 39 rue Victor Recourat	Equipement public	Commune

Emplacements réservés pour voirie au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
26	126 avenue Victor Recourat	Raquette de retournement pour l'avenue Robert	Commune
27	Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité Allée de l'Egalité	Elargissement de l'Allée de l'Egalité	Commune

Emplacements réservés pour voirie au titre de l'article L.151-41-1° du Code de l'Urbanisme pour un élargissement de voie à 8 m

N° carte	adresse	affectation	Bénéficiaire
28	Rue Albert Collinet	élargissements de voie	Commune
29	Rue des Arts	élargissements de voie	Commune
30	Rue des Cent Marches	élargissements de voie	Commune
31	Rue de la Croix d'Eau	élargissements de voie	Commune
32	Rue Danielle Casanova	élargissements de voie	Commune
33	Rue des Deux Iles	élargissements de voie	Commune
34	Rue de la Ferme	élargissements de voie	Commune
35	Rue de la Fosse Moreau	élargissements de voie	Commune
36	Rue Jean-Baptiste Lanoz	élargissements de voie	Commune
37	Avenue Jeanne d'Arc	élargissements de voie	Commune
38	Rue Louis Gourlet	élargissements de voie	Commune
39	Rue de la Maréchaussée	élargissements de voie	Commune
40	Rue Mathias	élargissements de voie	Commune
41	Avenue des Ormeaux	élargissements de voie	Commune
42	Rue des Pâquerettes	élargissements de voie	Commune
43	Rue Patou	élargissements de voie	Commune
44	Rue Pattier Soupault	élargissements de voie	Commune
45	Rue Pierre Grange	élargissements de voie	Commune
46	Rue des Presles	élargissements de voie	Commune
47	Rue de la Rivière	élargissements de voie	Commune
48	Allée des Rosiers	élargissements de voie	Commune
49	Rue Traversière	élargissements de voie	Commune