

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

COMMUNE DE VINCENNES

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



SOMMAIRE

Dispositions applicables à toutes les zones	3
Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Dispositions applicables à la zone UB.....	51
Dispositions applicables à la zone UC.....	88
Dispositions applicables à la zone UP.....	122
Dispositions applicables à la zone UF	156
Dispositions applicables à la zone UE	189
Dispositions applicables à la zone UX.....	218
Dispositions applicables à la zone N	251

Dispositions applicables à toutes les zones

1. Desserte par les réseaux

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

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

1.1.1. : Eau potable

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

1.1.2. : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

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

1.1.3. : Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.4. : Collecte des déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

Réseaux de chaleur

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

2. Emplacements réservés

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

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

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

Dispositions applicables à la zone UA

Indications non-opposables

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UA	UA1
	UV	UA2
	UVa, UE	UA2a
	UVe	UA2b
	UVc	UA2c



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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UA. 1 :

En secteur UA1 :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôts sont interdits.
- 2- Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition, reconstruction.

En secteur UA2 :

- 3- Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m² de SHOB.

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales - UA. 2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisées, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisées, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UA. 4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Article UA. 5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UA. 5 :

1- Dans le **secteur UA1** et le **secteur UA2c** et pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

- Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition, reconstruction.
- Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

2- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

3- Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
 - Restauration.
-

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales - UA. 6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement . Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
 3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité liée à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
 4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
 5. **En secteur UA2 uniquement** : lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement . La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est prévue à l'article UA.7, est augmentée de la largeur du recul, dans la limite de 5 mètres ;
 6. **En secteur UA2 uniquement** : lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.
-

Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

Dispositions communales - UA. 7

Champ d'application :

1- Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2- Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3- L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement) ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait , l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Pour le secteur UA2 uniquement :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe

2. Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, sont tolérés :

- Les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m²

Dans le secteur UA2 uniquement :

- Les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

Pour le secteur UA1 :

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives.

En cas de retrait, l'implantation des constructions doit respecter les dispositions du paragraphe 7.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, la hauteur des constructions doit respecter les dispositions de l'article 10.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

Pour le secteur UA2 :

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres
- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
- lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES FERROVIAIRES

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Le calcul des retraits

1. Pour les parties de construction comportant des baies

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies :

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

2. Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

3. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article 11,
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UA.8 ;
- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

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

Dispositions communales - UA. 8

Règle générale

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Pour UA1 uniquement : L'implantation des constructions sur un même terrain ne doit pas :

- former un masque solaire, autant pour les constructions existantes que pour les constructions nouvelles ;
- empêcher la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Dispositions particulières

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions**Dispositions communales - UA. 9****Champ d'application :**

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Pour le secteur UA1 : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

Pour le secteur UA2 : Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

Pour le secteur UA1 : 15% de la superficie totale du terrain et 35% lorsqu'il s'agit de constructions exclusivement destinées à des activités artisanales, commerciales, de restauration ou d'hébergement hôtelier.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions édifiées sur des terrains totalement compris dans la bande de constructibilité principale et dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux destinés à des activités commerciales ou artisanales.

Pour le secteur UA2 : 5% de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 1.

Dans le secteur UA2 uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 0,60 de la superficie totale du terrain pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières.

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,75 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :
 - lorsque la totalité du terrain est situé dans la bande de constructibilité principale ;
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
 - lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
 - en outre, dans le **secteur UA2a**, lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux.
-

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

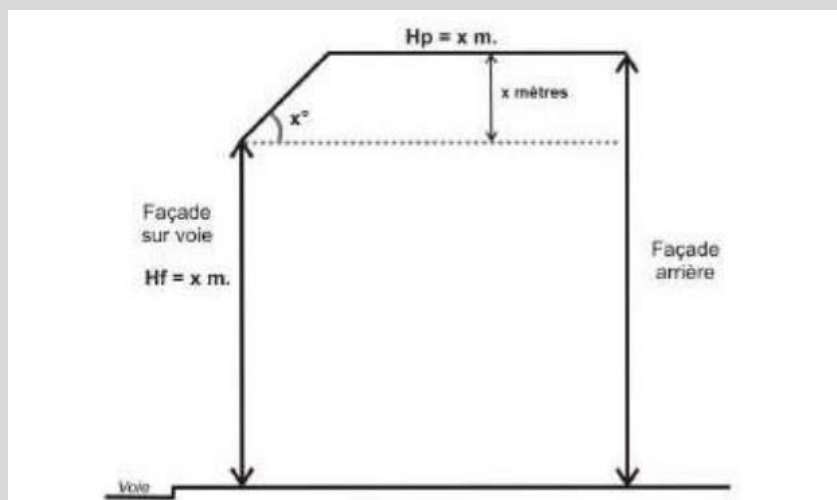
Dispositions communales - UA. 10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné)
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans le secteur UA2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- **Secteur UA1** : la hauteur de la (ou des) construction(s) ;
- **Secteur UA2** : un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique , et une hauteur plafond (HP) ;
- **Ensemble de la zone** : le nombre de niveaux.

A. Dispositions relatives au gabarit enveloppe (secteur UA2 uniquement)

1 La hauteur de façade

La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

Dans le secteur UA2c, la hauteur de façade des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de façade des constructions limitrophes.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

2 L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Dans le **secteur UA2b**, l'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie telle qu'elle est fixée au paragraphe relatif à la hauteur de façade.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

Dans le secteur UA2b, la hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie.

Dans le secteur UA2d, la hauteur plafond (HP) des constructions doit être en harmonie avec la hauteur plafond des constructions limitrophes.

B. Dispositions relatives au nombre de niveaux

Secteur UA1 : Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).

La hauteur des niveaux doit correspondre globalement à celle des constructions contiguës. Toutefois, le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir.

Pour les façades sur voie, aucun niveau en attique n'est autorisé.

Secteur UA2 : Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 5 (R+4).

Dans le secteur UA2b, le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3).

Dans le secteur UA2c, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dans le secteur UA2d, le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UA2c et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contiguës.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Toutefois, dans le secteur UA2b les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

2 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par :

- la hauteur maximale des constructions ;
- En sus pour **le secteur UA1** : un gabarit pour les constructions en limite séparative.

1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Secteur UA1 : 7 mètres.

Secteur UA2 : 9 mètres

2 Gabarit des constructions en limite séparative

En secteur UA1, lorsqu'une construction ou partie de construction est édifée sur une limite séparative, conformément aux dispositions de l'article 7, outre le fait qu'elle doive respecter les dispositions du paragraphe 10.2.1 ci-dessus, elle doit s'inscrire dans un gabarit défini par :

- une verticale de 3,50 m de hauteur à compter du sol existant avant travaux au niveau de la limite séparative ;
- un pan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet de la verticale.

3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver (cf. 3.3 - Annexes du règlement) ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2

dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;

- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

2 - Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

3 - L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf EICSP. Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

2 - Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

3 - Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

4 - **Dans le secteur UA1 et le secteur UA2b**, les façades doivent respecter la trame parcellaire et être conçues en harmonie avec la régularité des façades environnantes.

5 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Traitement des constructions d'angle

1 - Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf. article 6, paragraphe 6.3), doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

2 - L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Uniquement en UA2 sauf UA2d :

2- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

3 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1- Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - 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. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

En secteur UA1 uniquement : seuls les enduits peuvent être peints à condition de ne pas entraver la respiration de la maçonnerie. Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier plâtre et chaux.

2 - **En secteur UA1 uniquement :** Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être conservés et restaurés. Dans le cas du remplacement des menuiseries, il convient d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine.

En secteur UA2 uniquement : Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

3 - Le dispositif originel de fermeture externe des baies, notamment les volets battants à lames horizontales, doit être maintenu.

4 - 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.

5 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

6 - **En secteur UA1 uniquement :** la fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

En secteur UA2 uniquement : seule la fermeture d'une loggia est interdite. L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

8 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante

Ravalement

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

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

En secteur UA1 et secteur UA2d, tous travaux de façade doit permettre de reconstituer des éléments de modénatures originels.

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

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies , percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - **En secteur UA1**, les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénature ou de technique architecturale afin de préserver le caractère lisse des façades.

En secteur UA2, les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade et avec les formes urbaines du centre-ville.

Pour toutes les façades :

4 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal (sauf **en secteur UA1** où il est interdit), verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

5 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

6 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

7 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

8 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

9 - **En secteur UA2**, les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie. Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

10 - **Dans le secteur UA2d**, les matériaux utilisés doivent être choisis en harmonie avec les matériaux des constructions voisines afin de créer un front bâti cohérent et de qualité participant à la mise en valeur du château.

11 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes :

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf EICSP. Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

4 - Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

5 - Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles

1 - En secteur UA1 et secteur UA2b, les percements, dans leur nombre et leurs dimensions, doivent être réalisés en harmonie avec ceux des constructions voisines et avec la proportion de la façade.

2 - Les menuiseries doivent être en bois peint et de couleur discrète. Le dispositif de fermeture externe des baies doit être composé de volets battants à lames horizontales, de préférence en bois peint, notamment dès lors que l'une des deux constructions contiguës en est dotée.

Porches, passages et vues depuis la rue

En secteur UA1, les cours ou jardins situés à l'arrière des bâtiments doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue.

En secteur UA2, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- soit, par des discontinuités des constructions ;
- soit, par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :*

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

Dispositions applicables en UA1 :

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Dispositions applicables en UA2 :

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise

entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale supérieure de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

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

Dispositions communales - UA. 12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UA. 13: Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales

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

Dispositions communales - UA. 14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + ...}}{\text{Surface totale du terrain}^* \text{ (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions générales :

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

Dispositions propres au secteur UA1

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités pour partie en surfaces éco-aménagées .

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5% minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Dans le cas où le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé, c'est-à-dire pour les constructions édifiées sur des terrains totalement compris dans la bande de constructibilité principale et dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux destinés à des activités commerciales ou artisanales, les dispositions relatives au pourcentage de surfaces éco-aménageables et au coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas.

Dispositions propres au secteur UA2

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain , notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés s'agissant de la composition et du traitement des espaces.

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UA.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article UA.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VEGETALISE (surface verticale végétalisée)
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Dispositions communales - UA. 15

Dispositions relatives au secteur UA1

Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant. Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dispositions relatives au secteur UA2

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées de préférence d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique. Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis au paragraphe 11, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales - UA. 16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsque qu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UA. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales UA. 17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UA.14 et UA.15.

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

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En UA1 :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

En UA2 :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

- **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UA. 17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales UA. 17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UA.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u> <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-services) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p>	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-services) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dispositions communales – UC.17-7

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

Article UA. 18: Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UA. 18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservé au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

3. Paragraphe UA3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UA. 19 : Accès

Dispositions communales – UA. 19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UA. 20 : Voirie

Dispositions communales – UA. 20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UB

Indications non-opposables

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

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

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UVp1	UB1a
	UVp2	UB1b



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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

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

Dispositions communales – UB.1 :

Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

En UB1 : les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou d'entrepôt de plus de 1 500 m² de SHOB sont interdits.

En UB1 et pour les terrains concernés par un « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » inscrits aux plans graphiques (4-1 et 4-4) : le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UB.2 :

1 – Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- (1) les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- (2) les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- (3) les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- (4) les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 – Dans le cas d'une construction à destination mixte (habitat et autre destination) et dont la partie affectée à l'habitation concerne au moins un tiers de la SDP avant l'approbation du PLUi, la partie de la construction qui n'est pas affectée à l'habitation, peut faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat.

3 – Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé sur un site présentant des pollutions des sols potentielles ou avérées doit faire l'objet de mesures de diagnostic et de dépollution, comme prévu au code de l'environnement.

Dans le secteur UB1b, les projets prévoyant des aménagements de sous-sols doivent prévoir des dispositifs adaptés d'évacuation de l'eau en cas d'inondation. Les planchers de dernier niveau de sous-sol situés en zone de nappe, ou de remontée potentielle de nappe, doivent être perméables, sauf impossibilité technique avérée. Dans le cas présent, un sous-sol est considéré perméable si conçu de manière à permettre une évacuation de l'eau par infiltration dans la nappe d'un débit suffisant pour résorber naturellement son inondation.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales - UB.4 :

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UB.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UB. 5 :

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

Le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination est interdit. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

Dans le secteur UB1b, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à une activité d'hébergement hôtelier sont autorisées ;

Dans le secteur UB1b le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une

affectation d'équipement culturel ou équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) est autorisé. Il en est de même en cas démolition reconstruction ».

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales – UB.6 :

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle. Règle générale

Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. *lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes. Dans ce cas, la profondeur de la bande de constructibilité principale, telle qu'elle est prévue à l'article UB7, est augmentée de la largeur du recul, dans la limite de 5 mètres ;*
 2. *dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;*
 3. *lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul par rapport à l'alignement . Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;*
 4. *lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;*
 5. *lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri ;*
 6. *lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.*
-

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

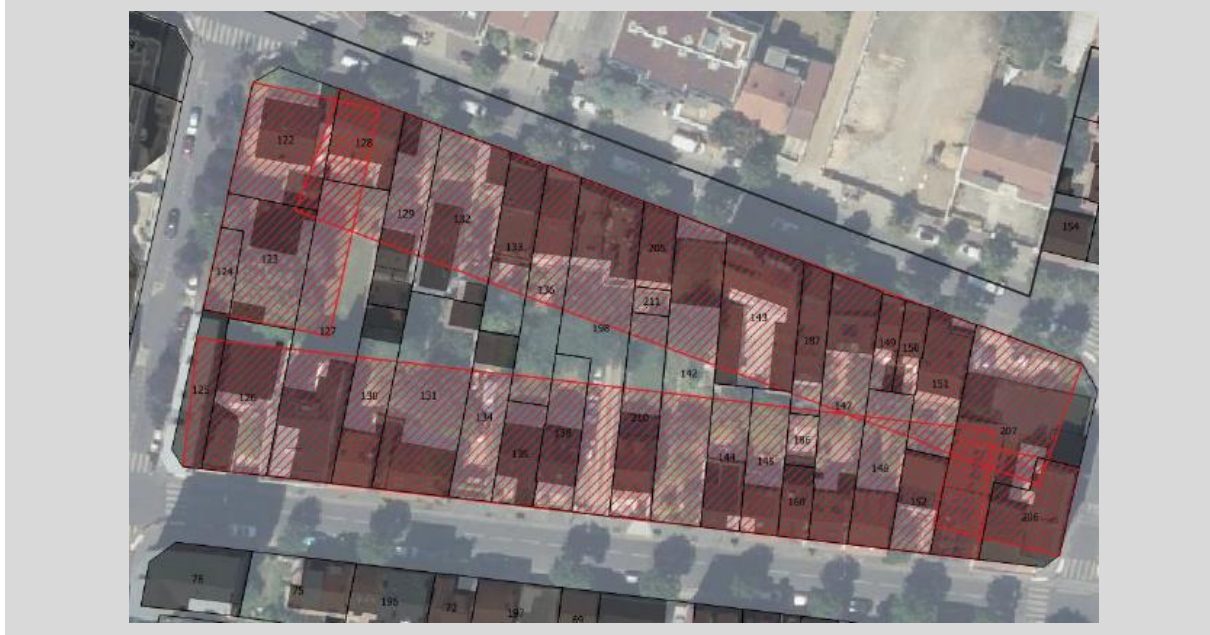
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour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

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

Dispositions communales - UB.7 :

Champ d'application :

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans
- les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Dispositions générales :

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres, portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Dans le secteur UB1b : La bande de constructibilité principale est portée à 30 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) et pour les commerces et activités de service.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait , la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
2. dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 5.12.1m- grille patrimoniale Dispositions communales en annexe du règlement) ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
4. dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
5. lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives ;
6. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
7. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions de l'article 7.

Toutefois, sont tolérés :

- Les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².
- **Dans le secteur UB1** : les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol ;
4. **Dans le secteur UB1**, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 3.3 – Annexes du règlement) ;

Dans le secteur UB1, la hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres.

Le calcul des retraits

Pour les parties de construction comportant des baies

- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=1/2 H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que les constructions ou parties de constructions sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UB.11 ;
 2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UB.8 ;
 3. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
 4. lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
-

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

Dispositions communales – UB.8 :

Dispositions générales :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours commune au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Une distance entre deux constructions différente peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UB.9 :

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,75 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est situé dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ou lorsqu'il s'agit de commerces et activités de service.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50. L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 5% de la superficie totale du terrain .

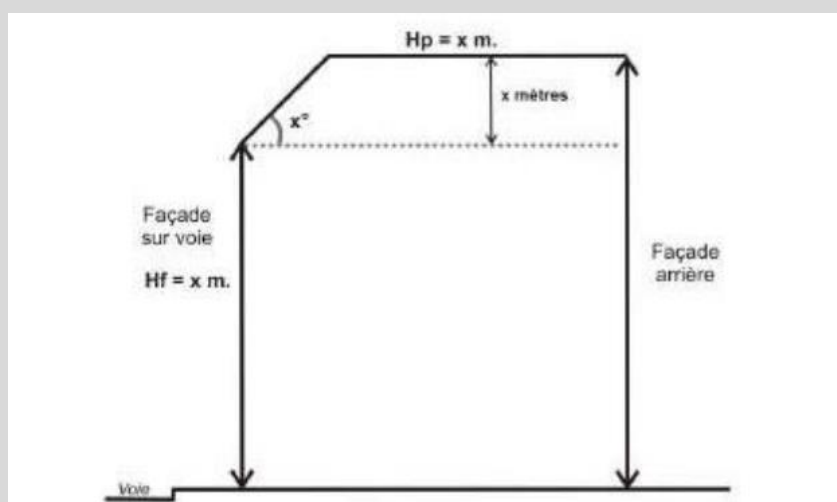
Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales – UB.10 :

Champ d'application :

Sont prise en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF)
- une oblique (pan incliné)
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UB1a et UB1b, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

1 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe , défini par une hauteur de façade (HF), une oblique , et une hauteur plafond (HP) ;
- un nombre de niveaux .

A. Dispositions relatives au gabarit enveloppe

4 La hauteur de façade

La hauteur de façade (HF) à 18 mètres dans le **secteur UB1**.

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), cette disposition se substitue à celles visées ci-dessus, dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

5 L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond .

6 La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie telle qu'elle est fixée à l'article UB.10 concernant le gabarit d'enveloppe.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

B. Dispositions relatives au nombre de niveaux

Dans le secteur UB1, le nombre de niveaux est limité à 7 (R+6).

Dès lors que figure au plan graphique des prescriptions particulières (4-4), le long d'une voie, une indication relative à la hauteur de façade (HF), le nombre de niveaux n'est pas réglementé.

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Toutefois, à l'exception du secteur UB1a et des terrains concernés par un linéaire commercial, cette hauteur peut être adaptée afin qu'elle soit en harmonie avec celles des rez-de-chaussée des constructions contiguës.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Toutefois, dans le secteur UB1a les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

2 RÈGLE DE HAUTEUR DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres **en secteur UB1**.

3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur différente de celles fixées aux paragraphes de l'article UB.9 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UB.11 :

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Pour les constructions existantes, l'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Pour les constructions nouvelles, les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Pour le secteur UB1b : les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce et activités de service

Pour le secteur UB1b : Les toitures-terrasses sont autorisées pour les locaux affectés au commerce. Les toitures-terrasses devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

B - AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Principes généraux :

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

2 - Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

1 - 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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

3 - 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.

4 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

5 - La fermeture d'une loggia est interdite.

6 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Ravalement

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

2 - Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

2 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

1 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

2 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

4 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

5 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - EICSP).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

1 - Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

E - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS :

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

Traitement entre l'espace public et les constructions

1 - Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures à l'alignement

1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

2 - Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

F - DISPOSITIONS DIVERSES :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

2 - L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

3 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux

employés. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

Article UB.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales – UB.12 :

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
 - Tout nouveau projet, notamment en UB1b, situé dans le périmètre de l'AVAP est soumis aux règles de l'AVAP annexée au présent PLUi.
-

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UB.14 :

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + ...}{\text{Surface totale du terrain} \times (B)}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans les secteurs UB1a et UB1b :

Les espaces libres représentent au minimum **50%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique. Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **30%** minimum de la superficie totale du terrain . 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;

- **15%** minimum de la superficie totale du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UB.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées.

Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Modalités d'application du coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux EICSP.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

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

Dispositions communales - UB.15 :

Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain , notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

Règle générale

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas prévus à l'article 9.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain. 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 10 % dans les autres cas ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

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

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UB.11, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

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

Dispositions communales - UB.16 :

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UB.14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) est interdite, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;

- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
 - Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espèces végétales invasives sont interdites.
- Les plantations devront de préférence être réalisées dans les espaces en pleine terre
-

2.4 Stationnement

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

6 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

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

Dispositions communales UB.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UB.14 et UB.15.

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

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.

Dans le secteur UB1b, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou juxtant de tels bâtiments,

la totalité des emplacements sont pré-équipés, sauf impossibilité technique avérée. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - o Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

- 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.

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**Dispositions communales UB.17-4**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle de paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales UB.17-5

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

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

Dispositions communales – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u> <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences seniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; 	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	• et 1 place par tranche de 50 m ² de SDP.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.</p> <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UB.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

3. Paragraphe UB3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UB.19 : Accès

Dispositions communales – UB.19 :

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UB.20 : Voirie

Dispositions communales – UB.20 :

Champ d'application :

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

Règle générale :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UO	UC1
	UOa	UC1a
	UL	UC2



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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

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

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

h – Les déchetteries publiques et privées.

Dispositions communales - UC.1

Dans l'ensemble de la zone UC, le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

Dans le secteur UC1a :

Interdiction des constructions de plus de 1 500 m² exclusivement destinées à l'activité commerciale.

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

Dispositions transversales :

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UC. 2 :

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisées, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

Dispositions communales – UC.4

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UC.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UC.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales – UC.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Dans les secteurs UC1 et UC1a

1- Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec l'implantation des constructions appartenant au même ensemble.

2- Une implantation autre que celle prévue dans la disposition ci-dessus peut être admise :

- Lorsque le choix d'implantation de la construction est justifié au regard de la nature de la construction et de l'emprise concernée (voie, place, parc urbain, aire de stationnement publique, ...)
- Lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan relatif aux prescriptions patrimoniales comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dans le secteur UC2 :

1- L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et située dans le secteur UC2, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

Toutefois, une implantation à l'alignement doit être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul, soit à l'alignement ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite de UA2.

2- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement le long de la rue de Montreuil,

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

Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul des constructions environnantes.

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

Article UC.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

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

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

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

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

Dispositions communales – UC.7

Champ d'application

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2,60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

Dans le secteur UC1 :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Dans le secteur UC1a, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas de retrait :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (**L=H**), **avec un minimum de 8 mètres.**
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (**L=H/2**), **avec un minimum de 3 mètres.**

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus.

Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UC11 ;

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UC 8 ;
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

Dans le secteur UC2 :

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Le long de la rue de Montreuil, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;

- Dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des modalités de retrait prévues ci-dessous.

Toutefois, ils sont tolérés :

- les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².
- Les constructions implantées sur une limite de fond de parcelle ayant un décrochement, dans ce cas l'implantation ne pourra se faire au maximum que sur un tiers de la largeur maximale de la parcelle.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
- Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif d'une hauteur maximale n'excédant pas 9 mètres ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- Lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

En cas de retrait :

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction **(L=H), avec un minimum de 8 mètres.**
- Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :
 - Si elles sont situées dans la bande de constructibilité principale, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction **(L=H/3), avec un minimum de 3 mètres ;**
 - Si elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction **(L=H/2), avec un minimum de 3 mètres,**

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle

ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ; sous réserve des dispositions prévues à l'article UC.10.

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UC.8 ;

- Lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan relatif aux prescriptions patrimoniales comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;

- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

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

Dispositions communales – UC.8

- L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- À la hauteur de la construction la plus élevée (**L=H**), avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;

- À la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (**L=H/2**), avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions particulières :

- Une distance entre deux constructions différentes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

- Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UC.9: Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UC.9

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

En UC1 :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,40 en UC1 et à 0,50 en UC1a.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,70 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),

Toutefois, aucune norme n'est applicable dans le cas de travaux d'extension visant à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

En UC2 :

- Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,30.

- L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- o dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions peut être totale ;
- o dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 3% de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être porté à 0,70 de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

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

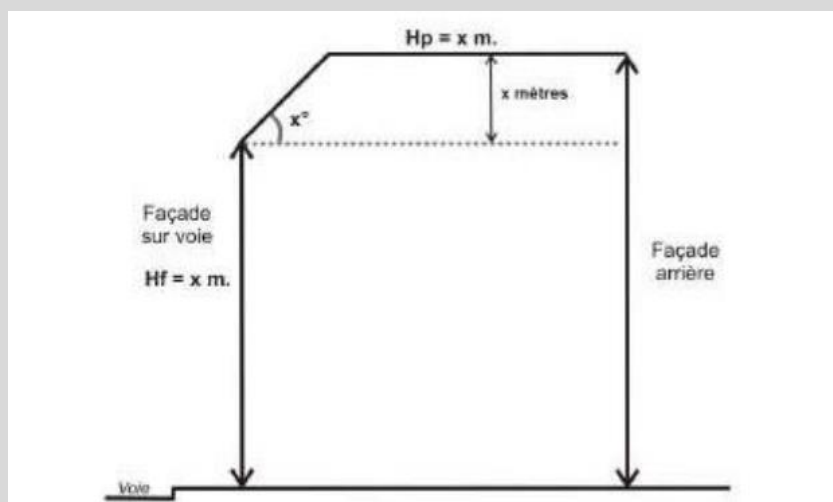
Dispositions communales – UC.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné),
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

En application de l'article L151-28 (2°) du Code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, situés dans les secteurs UC1 et UC2, bénéficient d'une majoration, de maximum 50%, du volume constructible tel qu'il résulte des règles

relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En UC1 :

La hauteur maximale des constructions est celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Toutefois, une surélévation peut être admise dès lors que la hauteur de la construction demeure inférieure à celle de la construction la plus élevée de l'ensemble bâti homogène dans lequel elle se situe.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des constructions est déterminée au regard de celle des constructions avoisinantes situées dans le même secteur qu'elles, afin de préserver une harmonie d'ensemble des épannelages.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions est limitée à **18 mètres** et, dans le secteur UC1a, à la hauteur de la construction la plus haute existante à la date d'approbation du PLUi.

Pour les constructions ou parties de construction implantées en limite de la zone UP (UP et UPa) ou d'un ensemble urbain cohérent protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit être définie pour assurer un raccordement harmonieux des épannelages.

En UC2 :

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

- un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ;
- un nombre de niveaux.

En outre, une modulation de la règle de hauteur est applicable pour une meilleure insertion du projet dans son environnement.

La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à **15 mètres**. Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 6 (R+5).

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique.

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales, situés dans la zone UC2, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

La règle de hauteur des constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire est définie par la hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
 - Pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - Pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
 - Pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UC.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSPP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

En UC1 et UC1a :

- La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés pour préserver ou mettre en valeur les caractéristiques des constructions de l'ensemble considéré.

En UC2 :

- La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en

tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

- Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - 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. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

2 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

3 - 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.

4 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia est interdite.

5 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

6 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

7 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

Pour toutes les façades :

2 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

3 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

5 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

6 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP)

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures

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

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

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

Dispositions communales – UC.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UC.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

Article UC.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

Dispositions communales – UC.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + \dots}{\text{Surface totale du terrain (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

En UC1 et UC1a :

- Les espaces libres représentent au minimum 60% de la superficie du terrain et 50% dans le secteur UC1a, sauf dans les cas prévus à l'article 9.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, dans les cas visés à l'article 9.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées. Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

En UC2 :

- Les espaces libres représentent au minimum 70% de la superficie du terrain, sauf dans les cas prévus à l'article 9. Doivent être aménagés en espaces verts :

- 50% minimum de la superficie totale du terrain
- 5 % de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et 25 % dans les autres cas.

Dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VEGETALISE (surface verticale végétalisée)
		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

- Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

- Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un « espace paysager protégé » ou un « jardin et cœur d'îlot protégé » est repéré au plan de zonage (4-1) et/ou au plan des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

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

Dispositions communales - UC.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaborés par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

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

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UC10, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et les clôtures doivent être accompagnées d'une haie végétalisée (**seulement pour les secteurs UC1 et UC1a**).

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

Dispositions communales – UC.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot protégés délimités au plan relatif aux prescriptions patrimoniales, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UC.14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

Les espaces verts publics à protéger ou à aménager

Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes règlementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UC.17: Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales UC.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UC.14 et UC.15.

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

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes

Dispositions communales UC.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle du paragraphe relatif aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales UC.17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UC.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État</u> : <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie, dépôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.</p> <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dispositions communales – UC.17-7

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

Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales

Dispositions communales - UC.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée

3. Paragraphe UC3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UC.19 : Accès

Dispositions communales - UC.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UC.20 : Voirie

Dispositions communales - UC.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UP

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UP** correspond aux **secteurs pavillonnaires** à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19^e siècle jusqu'au milieu du 20^e. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements, villas, maisons de maître en bords de Marne...

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UM	UP
	UMa	UPa



1. Paragraphe UP1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		Joinville-le-Pont : Voir UP.2 pour la commune	
	Exploitations forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement	Fontenay-sous-Bois : Voir UP.1 pour la commune	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Champigny-sur-Marne : Voir UP.1 pour la commune		Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i> Joinville-le-Pont : Voir UP.2 pour la commune	
		Maisons-Alfort : Voir UP.1 pour la commune	X		
		Villiers-sur-Marne : Voir UP.1 pour la commune			
	Restauration		X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
	Hôtels	Fontenay-sous-Bois : voir UP.1 pour la commune Saint-Maur : Voir UP.1 pour la commune		X	
	Autres hébergements touristiques			X	
	Cinéma		X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Pour l'ensemble du territoire :
	Équipements sportifs		X	<i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X Champigny-sur-Marne : Voir UP.1 pour la commune		Joinville-le-Pont : Voir UP.2 pour la commune Saint-Maur : Voir UP.2 pour la commune
	Bureaux	Fontenay-sous-Bois : voir UP.1 pour la commune Saint-Maur : Voir UP.1 pour la commune	X	Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i> Joinville-le-Pont : Voir UP.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

Dispositions transversales :

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

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

Dispositions communales – UP.1

1- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UP.2

1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance :

- Les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
- Les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
- Les émissions de poussières et de fumées doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
- Les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induits par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact sur les voies d'accès.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration, ou à enregistrement en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 du présent article et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, ... ;

3- les constructions nouvelles, les travaux d'extension et de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble.

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UP.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UP.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2. Paragraphe UP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UP.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales – UP.6

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Dispositions générales :

1 - L'implantation des constructions doit être définie au regard de l'implantation des constructions avoisinantes et située dans la zone UP, afin de contribuer à l'harmonie du front urbain le long de la voie considérée.

2 - Une implantation à l'alignement peut cependant être privilégiée :

- dans le cas où les constructions avoisinantes sont implantées de façon variée, soit en recul, soit à l'alignement ;
- lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé en limite du secteur UA2 ou UC2.

3 - À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.

4- Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (cf. 5.12.1m- grille patrimoniale Dispositions communales en annexe du règlement), l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

Article UP.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

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

Dispositions communales – UP.7

Champ d'application :

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans
- les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

A. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 15 mètres

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme , l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement) ;
- dès lors qu'il s'agit de préserver ou de créer une ouverture vers les cœurs d'îlot végétalisés

4. Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, sont tolérés les bâtiments annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

Dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 3.3 – Annexes du règlement).

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ SECONDAIRE

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres
- dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. Annexes du règlement)
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Le calcul des retraits

4. Pour les parties de construction comportant des baies

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

5. Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Pour les constructions ou parties de constructions ne comportant pas de baies :

- le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de 2 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

6. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article 11,
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UP.8 ;

- lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme , l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
 - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
-

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

Dispositions communales – UP.8

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions générales :

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance au droit de tout point des constructions existantes ou à construire soit au moins égale à :

- **L=H avec un minimum de 8 mètres**, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- **L=H/2 avec un minimum de 3 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Dispositions particulières :

Une distance entre deux constructions différente de celle prévue à l'article UP.8 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UP.9

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone

- 1 - Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,50 **en UP**, et à 0,40 **en UPa**.
- 2 - L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes :
 - dans la bande de constructibilité principale, elle peut être totale, soit de 100% ;
 - dans la bande de constructibilité secondaire, elle ne peut excéder
5% de la superficie du terrain **dans la zone UP** et
4% **dans le secteur UPa**.
- 2 - Cette valeur sera portée à 70% dans les cas suivants :
 - lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;
 - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- 3 - Pour les constructions destinées à un EICSP, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions

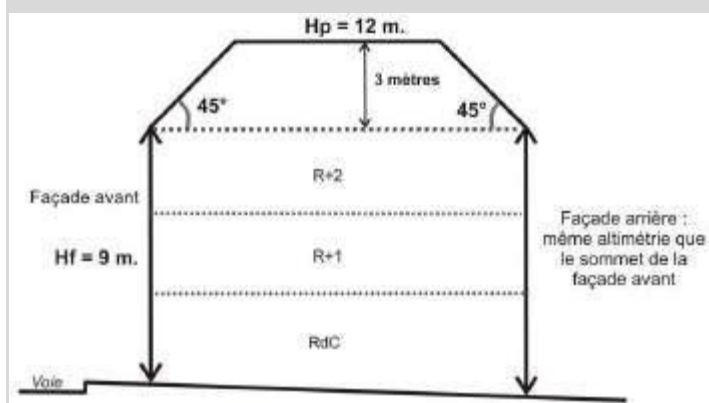
Dispositions communales – UP.10 :

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné)
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A - Dans la bande de constructibilité principale :

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes : un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ; un nombre de niveaux.

Le gabarit enveloppe :

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 9 mètres.

2 - Pour les constructions existantes ayant un rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la façade est mesurée à compter du plancher du rez-de-chaussée, nonobstant les dispositions figurant au chapitre 1 du présent règlement.

L'oblique :

L'oblique correspond à un pan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

Le nombre de niveaux :

1 - Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 3 (R+2 ou R+1+comble) sur toutes les façades. Les niveaux en attique ne sont pas autorisés.

Lorsque le gabarit enveloppe, définit ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales ou sur des terrains situés à l'angle de deux voies, situés dans la zone UP, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions, dans une limite de 3 mètres.

2 - Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

B - Dans la bande de constructibilité secondaire :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres.

2 - Une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
 - pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes. Il en est de même pour les équipements collectifs pour répondre aux besoins de leur mise aux normes ou du développement de leur capacité d'accueil.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UP.11

A - RÈGLE GÉNÉRALE :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

B - AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Principes généraux :

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

2 - Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

4 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

5 - 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.

6 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

7 - La fermeture d'une loggia est interdite.

8 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

9 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Ravalement

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

11 - Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Aspect et volumétrie des constructions

1 - La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés afin de concourir à la confortation des caractéristiques morphologiques dominantes de la zone correspondant à un habitat de type « individuel ». En outre, les façades des constructions doivent respecter la trame parcellaire originelle.

2 - Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

2 - Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

3 - Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

1 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

2 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

3 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

4 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

5 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

1 - Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

2 - Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics - EICSP).

3 - Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

1 - Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

E - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS :

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

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être

matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures à l'alignement

1 - Les clôtures situées à l'alignement doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

2 - Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

F - DISPOSITIONS DIVERSES :

Antennes et éléments de superstructure

1 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

2 - L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

3 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

1 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

2 - Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

Article UP.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Dispositions communales – UP.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

Article UP.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UP.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + ...}}{\text{Surface totale du terrain (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions générales :

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UP.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 30% minimum de la superficie totale du terrain, et 40% dans le secteur UPa, dont les trois quarts (3/4) doivent demeurer en pleine terre ;
- 15% minimum de la superficie totale du terrain, sauf dans les cas visés à l'article UP.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- 5 % minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées.

Les surfaces éco-aménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à 0,2.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23

Modalités d'application du coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Dispositions communales – UP.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces éco-aménagées doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace vert.

Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaborés par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

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

Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages définis à l'article UP.16, de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales – UP.16

1- Jardins et cœurs d'îlot

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UP.13. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2- Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3- Éléments de paysage non bâti

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Chaque arbre et groupe d'arbres repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme fait l'objet d'une fiche précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, en annexe du présent règlement. Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés sur un document graphique annexé au règlement portant la légende « Arbre remarquable » ou « Groupe d'arbres d'intérêt ».

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

- Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

2.4 Stationnement

Article UP.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UP.17-1

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol, ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.

Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UP.14 et UP.15.

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

Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UP.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle du paragraphe relatif aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales UP.17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UP.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0.9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u> <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p>	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dispositions communales - UC.17-7

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

Article UP.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Dispositions communales - UP.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

3. Paragraphe UP3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UP.19 : Accès

Dispositions communales - UP.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UP.20 : Voirie

Dispositions communales - UP.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UF

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Zone des franges du Bois de Vincennes

Secteur urbain mixte caractérisé par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne)

Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UF	UF
	UFa	UFa
	UFb	UFb



1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Saint-Maurice : Voir UF.1 pour la commune	X	
	Salle d'art et de spectacles			Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	Saint-Maurice : Voir UF.1 pour la commune	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Entrepôts	X Charenton-le-Pont :		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		Voir UF.1 pour la commune		
	Bureaux	X	Charenton-le-Pont : Autorisé	Saint-Maurice : Voir UF.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

Dispositions transversales :

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

f -Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales UF.1

1 - Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

c - Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 1, 2 & 3
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

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

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

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

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

Dispositions communales - UF.2

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

2 - Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UF.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Dispositions communales - UF.4

Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5) :

- 1- Pour tout programme comportant plus de 20 logements, 30 % du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UF.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UF.5

Pour les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction.

Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

Les constructions nouvelles sont autorisées dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur minimale de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme seront autorisés, les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services

Le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (restreint) seront uniquement autorisés, les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration.

2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales – UF.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de **l'alignement**.

La marge de recul doit être égale à 10 mètres, le long de l'avenue Foch, de l'avenue Fayolle, de l'avenue de la Dame Blanche et du Cours Marigny. La marge de recul doit être au moins égale à :

- 8,40 mètres, le long de **l'avenue des Minimes** ;

Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être admise ou imposée dès lors qu'il s'agit de favoriser l'implantation d'une construction en harmonie avec les constructions voisines.

Le long de la Villa d'Idalie, de la rue d'Idalie et de l'impasse des Vignerons, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en harmonie avec les constructions limitrophes.

Toutefois, les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs de stationnement peuvent être implantées à l'alignement.

Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

2 - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 1.

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

Dispositions communales – UF.7

Champ d'application :

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

2 - *L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :*

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans*
- *les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2,60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Dispositions générales

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

A- RÈGLES D'IMPLANTATION

1 - Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Toutefois, dans le cas d'une construction existante ou de la démolition d'une construction existante, implantée en retrait d'une limite séparative latérale, ce retrait doit être maintenu lors de travaux d'aménagement, d'extension ou de reconstruction.

Dans les secteurs UFa et UFb :

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives.

Une implantation différente que celles visées ci-devant est autorisée lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres.

2 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, dans le respect des dispositions du paragraphe 7.2.

Toutefois, une implantation en limite de fond de terrain peut être autorisée lorsqu'il s'agit :

- de constructions annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 15 m².
- de l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement des murs existants, d'une emprise au sol maximale de 25 m² et dont la hauteur des façades correspond à celle du rez-de-chaussée de la construction existante dans la limite d'une hauteur plafond de 4 mètres.

3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

B- LE CALCUL DES RETRAITS

1 - Pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.

Dans les secteurs UFa et UFb :

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

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

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

Dispositions communales – UF.8

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale :

- à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 10 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UF.9

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à **30%**.

Dans les secteurs UFa et UFb :

L'emprise au sol des constructions est portée à **50%**.

Dans ces secteurs, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

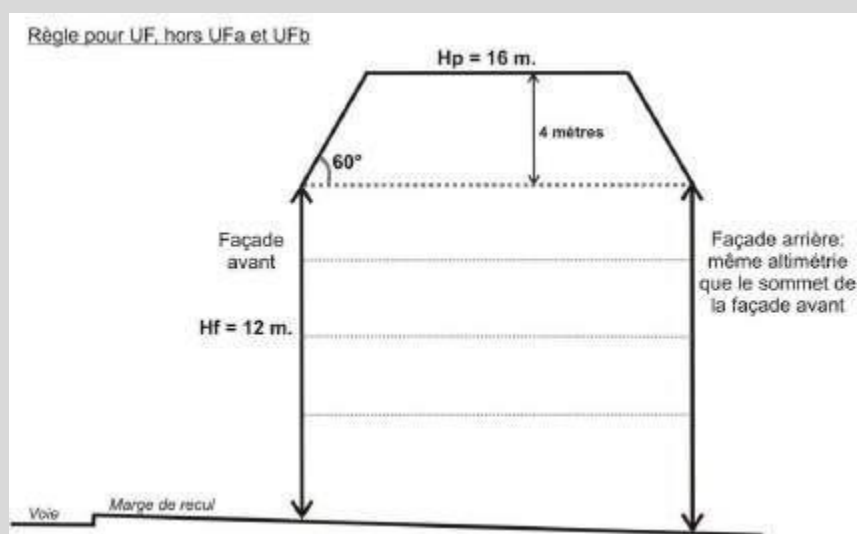
Dispositions communales - UF.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné),
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A. REGLE DE HAUTEUR

Dans le secteur UF et le secteur UFa :

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à **12 mètres**.

Dans le secteur UFa :

La hauteur de façade doit être en harmonie avec la hauteur des constructions limitrophes.

Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

2 - L'oblique

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de **4 mètres** la hauteur de façade sur voie. Les façades arrière des constructions peuvent atteindre au maximum la même altimétrie que le sommet de la façade sur voie.

B. MODULATION DE LA REGLE DE HAUTEUR

Lorsque le gabarit enveloppe, défini ci-dessus, conduit à la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions implantées sur les terrains contigus aux limites séparatives latérales, une hauteur de façade et une hauteur plafond différentes peuvent être autorisées ou imposées dans le but d'assurer un raccordement harmonieux avec ces constructions.

Lorsqu'une construction implantée sur un des terrains contigus rompt manifestement la cohérence générale du front bâti dans lequel il s'insère, il ne doit pas être pris en compte et la règle générale s'applique.

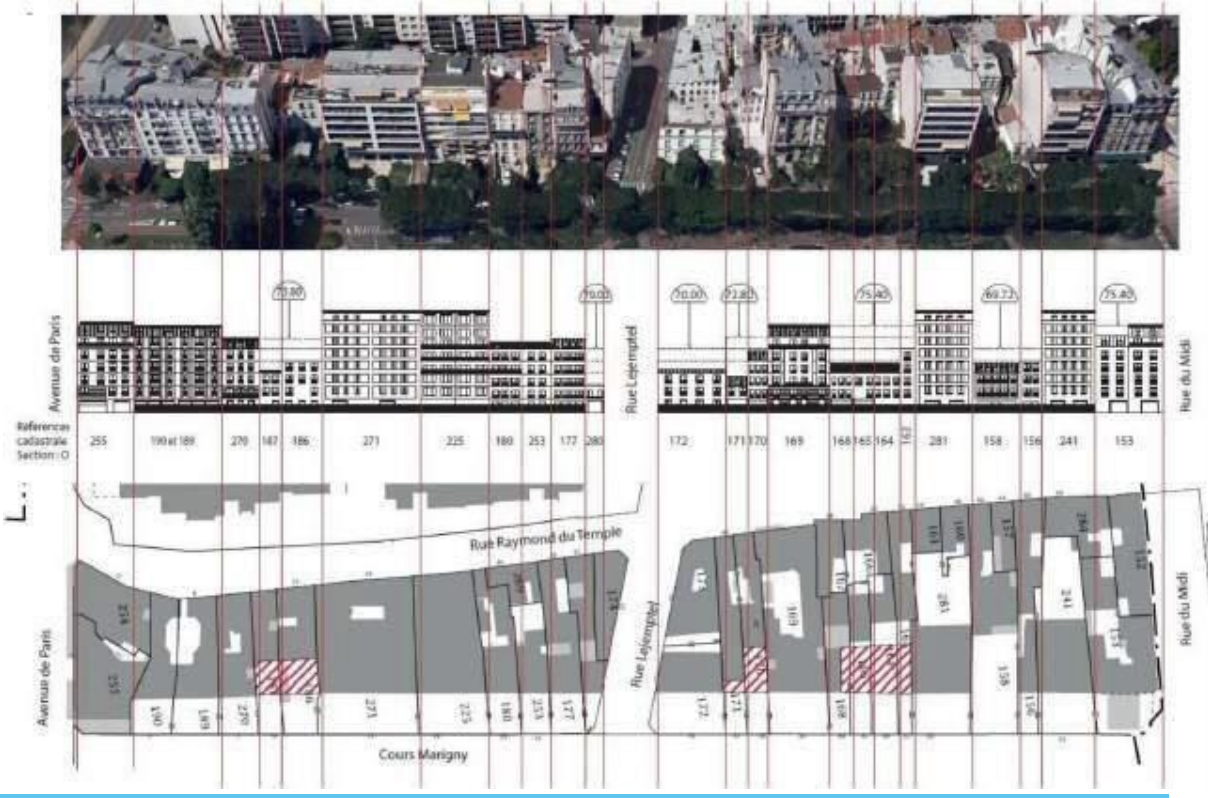
Dans le secteur UFb :

1 - La hauteur maximale est celle des constructions existantes, sauf dans le cas où une cote NGF est portée au plan d'épannelage ci-après. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée par la cote NGF.

Dispositions particulières :

Une hauteur différente à celles fixées aux paragraphes 10.1 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- dans les « ensembles patrimoniaux à préserver » ainsi que pour les « bâtiments et éléments protégés » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUI, est supérieure à celles fixées à l'article UF10 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.



2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Commune de Vincennes - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

L'aménagement des toitures terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

- Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations ...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire n'est pas autorisée

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

- Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés. Dans le cas de constructions implantées en recul de l'alignement, les bâtiments annexes ne doivent pas être implantés dans la marge de recul.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade ...) doivent être conservés et restaurés.

Le dispositif originel de fermeture externe des baies doit être maintenu.

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.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia ou la création d'une véranda en étage sont interdites. La création d'une véranda en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies. Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

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

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

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

2 - Constructions nouvelles

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Pour toutes les façades :

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique. Le retrait doit être d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits.

Les couleurs claires devront être privilégiées.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes.

Il doit être traité en toiture à pentes à l'exception des secteurs UFa et UFb. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques, fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.»

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles

Passages et vues depuis la rue

Les jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- prioritairement, par des discontinuités des constructions ;
- par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisis.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Les constructions étant, en règle générale, implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front urbain et à son rapport avec l'espace public.

Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures

Clôtures à l'alignement et dans la marge de recul

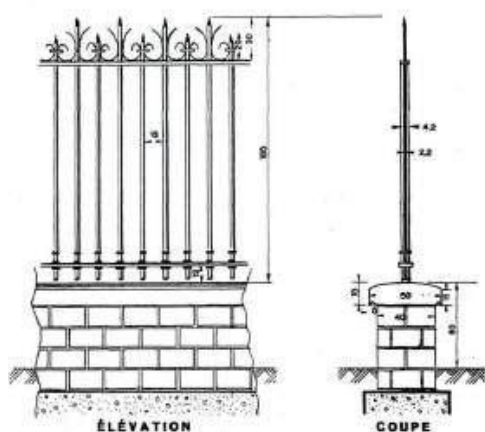
Les clôtures situées :

- à l'alignement des voies suivantes : Cours Marigny, avenue Pierre Brossolette, avenue Foch, avenue Fayolle, avenue de la Dame Blanche, avenue de Nogent, rue d'Idalie, avenue des Minimes ;
- sur les limites séparatives situées dans la marge de recul ;
- sur les limites séparatives avec le bois de Vincennes ;

doivent être constituées d'une grille en fer peinte en noir de 1,85 mètre de hauteur sur un mur en pierre de taille de 0,60 mètre de hauteur, selon le schéma ci-après. Toutefois, la hauteur du mur peut être inférieure à 0,60 mètre dans le cas où il s'agit de l'aligner sur la hauteur du mur contigu.

Les portails doivent être conçus selon le même principe de composition avec une partie pleine en bas surmontée d'une grille en fer peinte en noir.

MODELE DE CLÔTURE



Pour les autres clôtures, elles doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elles doivent comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique.

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux limites d'emprise des réseaux RATP et SNCF.

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

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Dispositions communales – UF.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions générales

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

Dispositions communales – UF.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :*

Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + ... / Surface totale du terrain (B)*

Espaces libres :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

Espaces verts :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

Surfaces écoaménagées :

- *Les surfaces écoaménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.*

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions générales :

Les espaces libres représentent au minimum **70%** de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UFa et UFb :

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces écoaménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **50%** minimum de la superficie du terrain, dont la moitié doit demeurer en pleine terre ;

Dans les secteurs UFa et UFb :

- **30%** minimum de la superficie du terrain sauf dans les cas visés à l'article UF.9 et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2° s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces écoaménagées :

- **5 %** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces écoaménagées. Les surfaces écoaménagées sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant.

Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les dispositions relatives aux surfaces écoaménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Dispositions communales – UF.15

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces écoaménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts et des surfaces écoaménagées doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 50 m² d'espace vert, le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont prosrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaborés par l'Institut Paris Région et le « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Les plantations devront être réalisées, de préférence, dans des espaces de pleine terre.

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

L'espace compris dans la marge de recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul. Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales – UF.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul, et en dehors des espaces verts prévus aux articles UF.14 à UF.16.

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UF.17-1

- Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.
 - Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UF.14 et UF.15.
 - Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.
 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 15 % du nombre de places réalisées.
-

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**Dispositions communales - UF.17-4**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle issue du paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales - UF.17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UF.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u> <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. • Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. • Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. • Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. 	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UF.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

Un emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

3. Paragraphe UF3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Article UF.19 : Accès

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Dispositions communales – UF.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UF.20 : Voirie

Dispositions communales – UF.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.

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

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UE

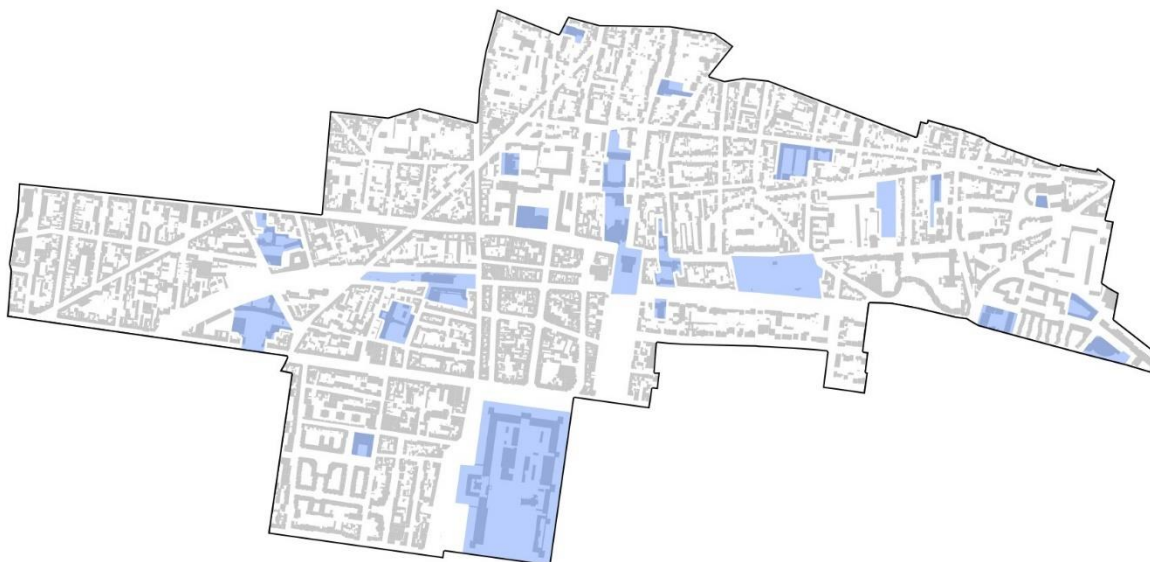
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UE** correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public**. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires...

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UC	UE1
	USP	UE2



1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		Pour l'ensemble du territoire : <i>Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements</i> Fontenay-sous-Bois : Voir UE.2 pour la commune Saint-Maurice : Voir UE.2 pour la commune Aussi, voir UE.2 des dispositions communales
	Hébergement	Champigny-sur-Marne : Voir UE.1 pour la commune	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Maisons-Alfort : Voir UE.1 pour la commune Saint-Maurice : en zone UE hors UEa		Pour l'ensemble du territoire : <i>Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif</i> Saint-Maurice (UEa) : Voir UE.2 pour la commune Aussi, voir UE.2 des dispositions communales
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Saint-Maurice (UEa) : Voir UE.2 pour la commune
	Hôtels	Maisons-Alfort : Voir UE.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques	Saint-Maurice : Voir UE.1 pour la commune	X	Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune
	Cinéma	Villiers-sur-Marne : Voir UE.1 pour la commune	X	
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<i>Sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	Aussi, voir UE.2 des dispositions communales
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune (géothermie) Villiers-sur-Marne (UEb, UEc) : Voir UE.2 pour la commune
	Entrepôts	X		Saint-Maurice :
	Bureaux		X	Voir UE.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune Saint-Maurice (UEa) : Voir UE.2 pour la commune.

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

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

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

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

h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

i - Les déchetteries publiques et privées

Dispositions communales – UE.1

Dans le secteur UE2 :

1- Le changement de destination d'un local d'activité situé dans la bande de constructibilité secondaire est interdit.

2- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

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

Dispositions transversales :

a - L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des de l'article L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

d - Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

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

d- Dans les zones recensées au P.P.R.I :

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

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

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

f - Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs ;

g - Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.

h - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

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

j - Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1.3.), devront être évités :

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

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

Dispositions communales - UE.2

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

Dans le secteur UE1 :

2- Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux dès lors qu'il s'agit de travaux de restauration, et éventuellement de restitution des tours, courtines, portes, donjon, chapelle, corps de logis et autres constructions constitutives du monument historique du château de Vincennes ;
- - les constructions et occupations du sol dès lors qu'elles sont liées à la mise en valeur esthétique, culturelle, éducative ou touristique du château de Vincennes ou au développement des utilisations existantes.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UE.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UE.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UE.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

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

b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

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

Dispositions communales – UE.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction disparues, doivent être implantées en **recul avec un minimum de 3 mètres**

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit à l'alignement, soit en recul de 1 mètre minimum.**

Toutefois, dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver.

De même, lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)
- b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.
- d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.
- f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives, sauf pour Saint-Mandé.
- g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dispositions communales - UE.7

Champ d'application :

1 - *Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.*



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

3 - L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...
- Ne constitue pas une baie :
- les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;
- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2,60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règle générale :

Dans le secteur UE1 :

Les nouvelles constructions en sursol, autres que les restitutions de constructions ou parties de construction, doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade (**L=H**) à implanter au droit de cette limite.

Dans le secteur UE2 :

Les constructions peuvent s'implanter **soit sur les limites séparatives, soit en retrait**.

En cas de retrait, les dispositions prévues ci-après doivent être respectées.

Pour les parties de construction comportant des baies :

Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (**L=H/2**), avec **8 mètres minimum**.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

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

Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

1 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ; sous réserve des dispositions de l'article 11 ;

2 - dans les ensembles urbains cohérents ainsi que pour les bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions est déterminée au regard des caractéristiques à préserver (cf. 5.12.1m- grille patrimoniale Dispositions communales en annexe du règlement) ;

3 - lorsqu'un élément ou ensemble végétal est identifié au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

4 - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Implantation des constructions par rapport aux emprises ferroviaires :

Les constructions implantées en limite du domaine ferroviaire doivent respecter, outre les dispositions du présent article, également les servitudes d'utilité publique relatives aux chemins de fer qui s'imposent.

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

Dispositions transversales :

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dans les dispositions communales ci-dessous.

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

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

Dispositions communales - UE.9

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

Dispositions applicables à la zone :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

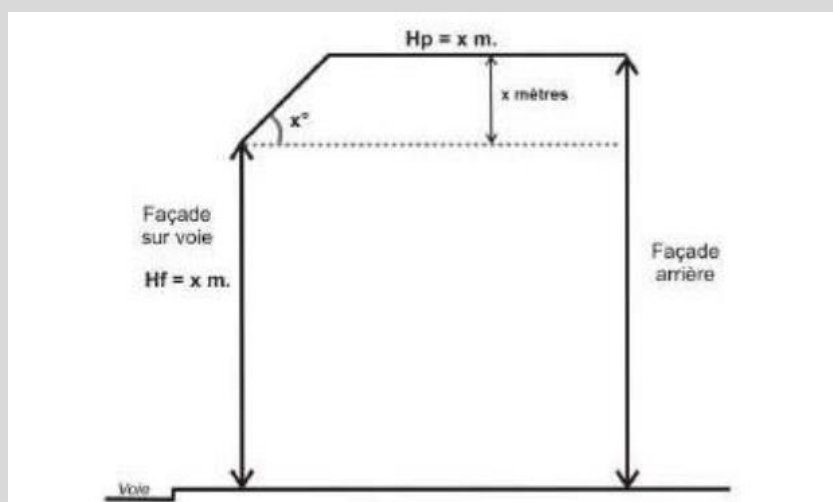
Dispositions communales - UE.10

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné),
- une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

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

Dispositions communales – UE.11

Dans le secteur UE1 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords n'est pas réglementé.

Dans le secteur UE2 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

L'aménagement des toitures terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent être travaillés.

Les toitures terrasses sont interdites sauf EICSP.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations ...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1- Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

1 - 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.

2 - En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

3 - Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

4 - 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.

5 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

6 - L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

7 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

8 - Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non

visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

Pour les façades donnant sur voies :

1 - Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions de l'ensemble dans lequel le projet s'insère.

Pour toutes les façades :

2 - Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc., traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

3 - Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

4 - Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

5 - Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

6 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier ...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Non réglementé.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Non réglementé.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. L'espace compris dans la marge de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

La conception des clôtures le long de la voie dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux utilisés doit tenir compte en priorité de la valorisation de l'espace public. Leur dimension doit également tenir compte de la largeur de la voie afin de préserver une proportion harmonieuse. Les clôtures ajourées situées en limites de parcelle (séparative ou sur rue) doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Les clôtures situées en limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) ne peuvent comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas.

Article UE.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables

Dispositions communales – UE.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions transversales :

a – Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires.

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

Dispositions communales – UE.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- *Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces écoaménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain(B) selon la formule :*

Coefficient de biotope = surfaces écoaménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre x coef. 1) + (surface de type mur végétalisé x coef. 0,25) + ... / Surface totale du terrain (B)

Espaces libres :

- *Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.*

Espaces verts :

- *Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.*

Surfaces écoaménagées :

- *Les surfaces écoaménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.*

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UE1 :

Il n'est **pas fixé de règle.**

Dans le secteur UE2 :

Les espaces libres doivent être traités pour partie en surfaces écoaménagées : 5% minimum de la superficie totale du terrain doivent être traités en surfaces écoaménagées. Celles-ci sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace vert à protéger est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Dispositions communales – UE.15 :

En secteur UE1 :

- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations ne sont pas réglementées.

En secteur UE2 :

- Les espaces verts publics doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.
- L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

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

Dispositions communales – UE.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les Jardins et cœurs d'îlot protégés délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres et espaces verts prévus à l'article UE14. L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 – Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).
- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines ... etc.) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :
 - Baliveau d'au moins 300/350 cm.
 - Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales UE.17-1

- 1 - Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol ...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.
 - 2 - Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UE.14 et UE.15.
 - 3 - Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.
-

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

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement

immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UE.17-4

En secteur UE1 :

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

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager

En secteur UE2 :

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1- Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*). Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2- Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu à l'article UE.17-6 (*Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles*).

3- Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

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

Dispositions communales UE.17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UE.17-6
En secteur UE1 :

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

Toutefois, les aires de stationnement en surface ne doivent pas couvrir plus de 0,5 % de la superficie totale du château. Elles doivent être aménagées dans des secteurs peu visibles depuis l'espace public et recevoir un traitement paysager.

En secteur UE2 :

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : <ul style="list-style-type: none"> • aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; • 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. <p>En outre, pour les constructions de plus de 1 000 m² de SDP et dès lors que des places de stationnement sont réalisées, doit être aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement des livraisons à domicile ; • une place visiteur par tranche de 500 m² de SDP. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place n'est requise en deçà de 160 m² de SDP, • 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² de SDP. 	
Bureaux	1 place de stationnement maximum pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement maximum pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. <p>Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.</p> <p>Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.</p> <p>Toutefois, pour les établissements médicalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dispositions communales – UC.17-7

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

Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Dispositions communales - UE.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée

3. Paragraphe UE3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UE.19 : Accès

Dispositions communales - UE.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 2 - Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.
- 3 - La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UE 20 : Voirie

Dispositions communales - UE.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.
- 2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UX

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.

Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.

Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	UEe	UX



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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		Joinville-le-Pont (UX3): Voir UX.2 pour la commune
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i> Aussi, voir UX.2 des dispositions communales Bry-sur-Marne: Voir UX.2 pour la commune
	Hébergement	X Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	Bry-sur-Marne : interdit (sauf UXa)	Bry-sur-Marne : autorisé en UXa	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit à Champigny-sur-Marne	X	
	Salle d'art et de spectacles		X	Sous réserve de ne pas générer de nuisances.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit à Saint-Mandé Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune	X	Joinville-le-Pont : Voir UX.2 pour la commune Saint-Maur-des-Fossés : Voir UX.2 pour la commune
	Entrepôts	Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune Saint-Mandé : Voir UX.1 pour la commune		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i> Bry-sur-Marne : Voir UX.2 pour la commune Saint-Maur-des-Fossés : Voir UX.2 pour la commune Saint-Mandé : Voir UX.2 pour la commune Villiers-sur-Marne : Voir UX.2 pour la commune
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	Autorisé à Saint-Mandé	

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

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

b – Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 et dans les dispositions communales.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre exceptés sur les emprises portuaires.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) excepté sur les emprises portuaires.

e – Les déchetteries publiques et privées.

f – Pour les bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) :

- Les démolitions,
- Les extensions ou modifications sauf dispositions communales contraires.

g – **Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver** reportées dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations,
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

Dispositions communales – UX.1 :

1- Les sous-sols ne pourront pas être aménagés en pièces d'habitation ou de travail, la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite (sauf pour équipements d'intérêt collectif et services publics).

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

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- qu'elles soient directement liées aux commerces, à de petites activités ou aux activités liées au trafic fluvial et aux zones portuaires, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements* et exhaussements* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...).

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

- Les constructions et les occupations du sol sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions du P.P.R.I en vigueur.
- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) pourront être reconstruites à l'identique dans le respect du règlement du PPRI.

d – Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

e – Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou qu'elles se situent sur les zones portuaires.

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

g – Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

i – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

j – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

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

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont

la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

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

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

m – Les opérations de restauration ou d'amélioration des fonctionnalités des zones humides sont autorisées.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé

Article UX.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Cet article n'est pas réglementé

Article UX.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé

2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales - UX.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.*

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

A- Règle générale

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

2 - Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

3 - À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un recul sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour ni par des considérations de visibilité.

B - Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement peut être autorisée ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en recul de l'alignement. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le recul* des constructions environnantes ;
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées en recul* par rapport à l'alignement*. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
 - lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement* ;
 - lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
 - lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.
-

Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1 des encarts relatifs à chaque commune.

c - Des implantations différentes seront autorisées :

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

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait de 1 mètre minimum.

e - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

Dispositions communales - UX.7

Champ d'application :

1- Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2- Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

A- Règles d'implantation

1 - La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres.

2 - Dans la bande de constructibilité principale, les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

3 - Une implantation en retrait des limites séparatives peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait des constructions environnantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'une servitude fait obstacle à une implantation en limites séparatives* ;

- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

4 - Implantation des constructions en limite de fond de terrain :

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* de la limite de fond de terrain dans le respect des modalités de retrait précisées au paragraphe ci-après.

Toutefois sont tolérées les annexes à l'habitation principale en limite de fond de parcelle ayant une hauteur maximale de 3 mètres et dont la surface de plancher est inférieure à 9 m².

5 - Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes* d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

B - Le calcul des retraits

1 - Pour les parties de construction comportant des baies

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec 8 mètres minimum.

2 - Pour les parties de constructions ne comportant pas de baies :

- Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction (L=H/3) avec 3 mètres minimum dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale ;
- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) avec 3 mètres minimum, dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité secondaire.

3 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus, sous réserve des dispositions prévues à l'article UX11 ;
- lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par l'article UX8 ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

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

Dispositions transversales :

Pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dispositions communales - UX.8

A – Règle générale

1 - Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2 - L'implantation des constructions sur un même terrain* doit comporter une distance entre deux constructions au moins égales :

- à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$), avec 8 mètres minimum, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* assurant l'éclairage des pièces principales ;
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$), avec 3 mètres minimum dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent aucune baie* ou que des ouvertures assurant l'éclairage des pièces secondaires.

3 - L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment annexe, un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

B - Dispositions particulières

4 - Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue au paragraphe 8.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

5 - Toutefois, ils ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet de créer un ou plusieurs logements.

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales - UX.9 :

Champ d'application :

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, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

A - Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60%.

L'emprise au sol des constructions se répartit différemment selon les bandes de constructibilité :

- dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 6% de la superficie totale du terrain.

B - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions pourra être portée à 75% de la superficie totale du terrain dans les cas suivants :

- lorsque la totalité du terrain est située dans la bande de constructibilité principale ;
- lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction exclusivement destinée à de l'hébergement hôtelier, des activités artisanales ou de bureaux, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

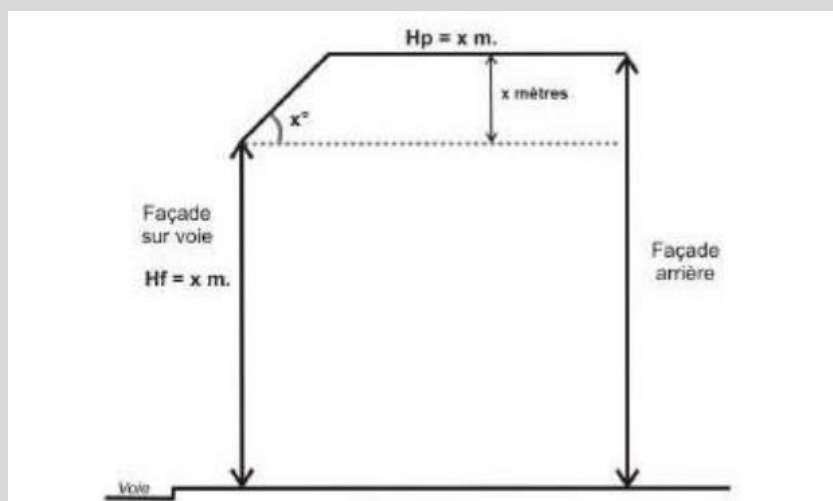
Dispositions communales - UX.10 :

Champ d'application :

Sont pris en compte dans la définition du gabarit enveloppe autorisé :

- une hauteur de façade (verticale, HF),
- une oblique (pan incliné), une horizontale limitée par la hauteur plafond (HP).

Ces trois hauteurs sont mesurées selon le schéma suivant :



En cas de voies en pente, la hauteur (HF) sera déterminée par rapport au milieu de sections linéaires de façade de 20 mètres de longueur, afin de définir une hauteur moyenne.

Les garde-corps ajourés ou translucides, les lucarnes et les souches de cheminée peuvent déborder de l'oblique.

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, garde-corps... peuvent atteindre une hauteur supérieure à la hauteur plafond dans la limite de 1 mètre, sauf impossibilité technique. Leur emprise totale ne doit pas dépasser le dixième de la superficie du dernier niveau de plancher.

Dispositions générales :

A - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité principale

La hauteur maximale des constructions est délimitée par deux règles cumulatives et concomitantes :

Un gabarit enveloppe, défini par une hauteur de façade (HF), une oblique, et une hauteur plafond (HP) ; (2) un nombre de niveaux.

1 - La hauteur de façade (HF) et des pignons sur rue est limitée à 12,50 mètres.

2 - Lorsque les voies sont en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de linéaire de façade de 20 mètres de long maximum.

L'oblique correspond à un pan incliné à 60° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur de façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

3 - La hauteur plafond (HP) des constructions ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur de façade sur voie.

Les façades arrière des constructions peuvent atteindre la hauteur plafond (HP) dès lors qu'elles sont situées dans la bande de constructibilité principale.

4 - Sur toutes les façades de la construction, le nombre de niveaux est limité à 5 (R+4).

Le niveau du rez-de-chaussée doit avoir une hauteur libre sous plafond de 3,50 mètres minimum, compté à partir du niveau du trottoir. Les deux derniers niveaux peuvent être autorisés en attique.

B - Règle de hauteur dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

C - Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à celles fixées aux paragraphes 10.1 et 10.2 dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante ;
 - pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes.
-

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Règles applicables aux constructions neuves et aux travaux, aménagements, extensions sur les constructions existantes

Dispositions communales - UX.11

A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Règle générale :

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes :

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

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

L'aménagement des toitures-terrasses accessibles est interdit sauf équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Les toitures-terrasses existantes devront être végétalisées contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Constructions nouvelles :

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. À ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, à partir :

- du respect de la trame parcellaire originelle ;
- de variations des hauteurs, des couleurs, des rythmes et des formes de percements.

Pour les constructions implantées dans la bande de constructibilité secondaire, la conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlots.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf EICSP.

Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance.

L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

Dispositions diverses :

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Pour les opérations de logements collectifs, 15% des places de stationnement pour véhicules à deux roues motorisés doivent obligatoirement être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical des façades.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles, tant dans leur métré que par les matériaux employés.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Aménagement des constructions existantes :

Matériaux et aspect des façades

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.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

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.

L'implantation de vérandas en étage doit respecter un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu des façades de la construction donnant sur voies. La création de vérandas en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voies.

Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte.

Les panneaux solaires devront être parfaitement intégrés au bâti, en harmonie avec la composition architecturale des éléments de construction (façade, toiture, terrasse...) et non visibles de l'espace public. La finition devra être lisse et mate, de teinte sombre et uniforme, la surface anti-réfléchissante.

Ravalement

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

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

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

2 - Constructions nouvelles :

Façades et pignons

a. Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies*, percements et soubassement, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les saillies* créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les accès* destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

b. Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc. et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction est édifiée en

contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les matériaux en Polychlorure de Vinyle (communément appelé par le sigle PVC) ou équivalents sont interdits. Les couleurs claires devront être privilégiées.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les niveaux en attique*, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait* d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

Toutefois, un retrait différent peut être autorisé ou imposé dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions nouvelles :

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Le couronnement des constructions édifiées dans la bande de constructibilité principale, qu'il soit traité en toiture à pente, ou en attique, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions existantes. Les toitures-terrasses sont interdites (sauf pour les EICSP).

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. L'ardoise ou les tuiles solaires devront être privilégiées. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions nouvelles :

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture. La fermeture d'une loggia est interdite.

Passages et vues depuis la rue

Les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue.

C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés :

- soit, par des discontinuités des constructions ;

- soit, par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales* doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Traitement entre l'espace public et les constructions :

Les constructions étant, en règle générale, implantées à l'alignement*, leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doivent participer à l'ordonnancement du front bâti sur voie.

Dans le cas de constructions implantées en recul* de l'alignement*, l'espace compris entre la construction et la voie doit être traité de façon à participer à la composition du front bâti et à son rapport avec l'espace public. Dans le cas où cet espace n'est pas clos, il doit recevoir un traitement compatible avec celui de la voie, toutefois, la limite avec le domaine public doit être matérialisée. L'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

Clôtures :

Clôtures à l'alignement

Les clôtures situées à l'alignement* doivent être d'une hauteur comprise entre 0,80 et 2,50 mètres, comptés à partir du trottoir ou, à défaut de trottoir, du sol de la voie. Elle doit comporter un mur bahut, surmonté d'une grille métallique. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,60 mètre et le tiers de la hauteur totale de la clôture. Un mur plein peut cependant être admis lorsque la destination de la construction justifie une clôture assurant une protection visuelle, acoustique ou autre. Les clôtures ajourées situées à l'alignement doivent être accompagnées d'une haie végétalisée.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limites séparatives* ne peuvent pas comporter des parties pleines de plus de 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. La hauteur totale de la clôture ne peut cependant pas dépasser 4,20 mètres.

Article UX.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Dispositions communales - UX.12

Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tous les travaux réalisés sur des éléments de patrimoine bâti localisés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection (« ensemble patrimonial à préserver » et « bâtiments et éléments protégés ») doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

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

b - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf dispositions communales contraires.

Dispositions communales - UX.14

Champ d'application :

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

- Le coefficient de biotope par surface se définit comme la proportion entre les surfaces éco-aménagées présentes sur le terrain (A) et la surface totale du terrain (B) selon la formule :

$$\text{Coefficient de biotope} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées (A) (surface de type jardin en pleine terre} \times \text{coef. 1) + (surface de type mur végétalisé} \times \text{coef. 0,25) + \dots}{\text{Surface totale du terrain}^* \text{ (B)}}$$

Espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

Espaces verts :

- Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétal.

Surfaces éco-aménagées :

- Les surfaces éco-aménagées sont des surfaces (calculées en mètres carrés) qui contribuent à la présence de la nature en ville. La valeur de ces surfaces intègre une pondération, sous la forme du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), en fonction de leur intérêt environnemental.

Mur végétalisé :

Un mur végétalisé est de type suspendu modulaire ou sur feutre. On peut l'assimiler à l'adaptation d'une toiture végétale sur le plan vertical. La végétation pousse directement sur un substrat couvrant toute la surface du mur. Il n'est acceptable que s'il est techniquement possible de garantir son efficacité (couverture végétale) et sa pérennité (garantie d'entretien).

Dispositions applicables à la zone :

Les espaces libres représentent au minimum **40%** de la superficie du terrain, sauf dans les cas visés à l'article Ug et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Ces espaces libres doivent être traités pour partie en espaces verts, en recevant un traitement végétal et pour partie en surfaces éco-aménagées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- **20%** minimum de la superficie totale du terrain. **5 %** de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m² et **10 %** dans les autres cas ;
- 10% minimum de la superficie totale du terrain*, sauf dans les cas visés à l'article Ug et dans les cas où la dérogation au titre du L.151-28 2 s'applique.

Doivent être aménagées en surfaces éco-aménagées :

- **5%** minimum de la superficie totale du terrain doit être traitée en surfaces éco-aménagées*. Les surfaces éco-aménagées* sont constituées par un ou plusieurs éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant. Le coefficient de biotope sera au moins égal à **0,2**.

Les dispositions relatives aux surfaces éco-aménagées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP).

Les normes quantitatives fixées ci-dessus peuvent être plus importantes dans le cas où un espace paysager protégé est repéré au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) au titre de l'article L.151-23.

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE				SURFACES SEMI-PERMÉABLES (revêtement pavé, cailloutis avec pelouse)	MUR VÉGÉTALISÉ (surface verticale végétalisée)
		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Épaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,3	0,25
Exemples pour réaliser 1 m ² d'EV	1 m ² /1 = 1 m ² de jardin en pleine terre	1 m ² /0,9 = 1,1 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,8 = 1,25 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,6 = 1,66 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,4 = 2,5 m ² de jardin sur dalle	1 m ² /0,3 = 3,33 m ² de revêtement pavé	1 m ² /0,25 = 4 m ² de mur végétalisé

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

Dispositions communales - UX.15

A - Traitement des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysager végétalisé ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

B – Aspect qualitatif

1 - Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Les surfaces éco-aménagées doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être aménagées d'un seul tenant.

2 - La végétalisation des espaces verts* et des surfaces éco-aménagées* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

3 - Le choix de plantations intégrant des essences locales et à faible caractère allergène est à privilégier et les essences invasives sont proscrites. On peut se référer aux listes d'essences locales et invasives placées en annexe du présent règlement ainsi qu'aux guides « Planter local en Île-de-France » élaboré par l'Institut Paris Région et « Guide de la végétation en ville » élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

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

5 - Dès lors que la conception des constructions, dans la bande de constructibilité* principale, offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, des cours, des jardins doivent être créés au droit des vues ou des passages, définis à l'article UX.11, de façon qu'ils participent au paysage de la rue.

6 - Pour rappel, l'espace compris dans la marge de recul*, en dehors des accès piétons et véhicules, doit être aménagé en espace vert et planté.

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

Dispositions communales - UX.16

1 - Jardins et cœurs d'îlot protégés

Les jardins et cœurs d'îlot délimités au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3), au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées. La suppression ponctuelle de ces espaces est admise dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain*.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

2 - Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent recevoir un aménagement à dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités de loisir de plein air ou à la gestion d'un service public.

L'installation de panneaux d'affichage ou tout autre support publicitaire est interdit dans ces espaces verts.

3 - Patrimoine arboré à préserver

- En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de porter atteinte ou de supprimer un élément de paysage doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

- Chaque arbre et groupe d'arbre repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est listé dans une grille patrimoniale précisant son ou ses essences, sa localisation et son intérêt paysager, située en annexe du règlement (5-12-1).

- Ces arbres et groupes d'arbres sont également repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

Plusieurs principes réglementaires s'appliquent pour les arbres et groupes d'arbres remarquables :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines...) sont interdits, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou lorsqu'une expertise phytosanitaire démontre un mauvais état de l'arbre ;
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable ou d'un arbre au sein d'un groupe d'arbres remarquables, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm ;
- Ou arbre de grand développement d'au moins 210 cm de hauteur ou d'au moins 20/25 cm de circonférence à 1 m du sol.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Le déblai, le remblai et le compactage sont interdits dans le périmètre des racines des arbres et groupes d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.4 Stationnement

Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

Dispositions communales UX.17-1

- 1 - Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, sauf en cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...), et lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs.
 - 2 - Toutefois, pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dans le respect des dispositions des articles UX.14 et UX.15.
 - 3 - Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par construction et une place supplémentaire par tranche de 25 places de stationnement réalisées.
 - 4 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
-

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UX.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle de paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales UX.17-5

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

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales - UX.17.6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions de logements : 0,9 place de stationnement par logement. • <u>pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État :</u> <ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est exigée, pour les 15 premiers logements ; - 0,50 place de stationnement par logement dans les autres cas. 	
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.
Bureaux	1 place de stationnement pour 70 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 90 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. • Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. • Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Commerces et artisanat	<p>Pour les constructions à destination de commerces et restauration :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement pour 5 employés pour les cellules commerciales de plus de 160 m² • 1 place de stationnement visiteur par tranche de 50 m² de SDP est requise au-delà de 160 m² • 1 place de stationnement pour les retraits liés à la vente à distance et dont la surface commerciale est supérieure à 50 m² et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire. <p>Pour les constructions à destination d'activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche complète de 160 m² de SDP. • Pour les constructions de plus de 500 m² de SDP, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention. 	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, location, concession, réparation, stations-service) : <ul style="list-style-type: none"> • 12 places de stationnement par établissement ; • et 1 place par tranche de 50 m² de SDP. 	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement est requise pour 8 chambres.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Toutefois, pour les établissements médicalisés : <ul style="list-style-type: none"> • une place de stationnement pour 2 lits jusqu'à 20 lits ; • une place de stationnement pour 3 lits pour le nombre de lits supérieur. 	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Dispositions communales - UC.17-7

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

Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Dispositions communales - UX.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1 - Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2 - Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3 - Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100 m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher créée

3. Paragraphe UX.3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UX.19 : Accès

Dispositions communales - UX.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - S'agissant des terrains dont l'accès* est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 2 - Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction.
- 3 - La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.
- 4 - Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UX.20 : Voirie

Dispositions communales - UX.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire existante environnante.
- 2 - Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.

L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.

Communes	PLU	PLUi
Vincennes	N	N



1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		Joinville-le-Pont : Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Joinville-le-Pont : autorisé	Maisons-Alfort : Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		Saint Maurice : Voir N.2 pour la commune
Autres équipements recevant du public	X	Joinville-le-Pont : autorisé	Plusieurs communes du territoire sont concernées : Voir N.2 des dispositions communales du règlement	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Saint-Maur-des-Fossés : Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

Dispositions transversales :

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

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

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

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

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

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

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

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

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Dispositions communales – N.1

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

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

Dispositions communales - N.2

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
- 2 - les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur paysagère des abords immédiats du château ;
- 3 - les constructions en sous-sol, dès lors qu'il s'agit de parc de stationnement public ou d'équipements techniques.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.5: Préservation de la diversité commerciale

- Cet article n'est pas réglementé.

2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Article N.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - N.6

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies de desserte.*

Toute saillie, tout élément de construction, quelle que soit sa fonction, empiétant au niveau du sol ou en surplomb sur une voie publique, est compris dans l'application de la règle.

Règle générale

Les constructions, en sursol et en sous-sol, peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement, avec minimum de 3 mètres.

Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)

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

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

d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales - N.7

Champ d'application

1 - Dans le cas d'une construction implantée en recul de l'alignement, la largeur de la bande de constructibilité principale est augmentée de la profondeur du recul, dans une limite de 5 mètres. Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes reliant des voies de desserte telles qu'elles sont définies ci-avant ou ayant une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres.



2 - Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

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

Lorsque la règle définit un retrait proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux, en tout point de la construction.

Les baies éclairent :

- *Des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;*
- *Des pièces secondaires, c'est-à-dire toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage...*

Ne constitue pas une baie :

- *une ouverture en toiture ou en façade située à plus de 1,90 m au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie, à l'étage,*
- *une porte non vitrée.*
- *un jour de souffrance.*
- *un dispositif d'éclairage composé de verre opaque monté sur châssis fixe.*

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- *des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil et les cuisines supérieures à 12 m² ;*
- *des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, notamment celles affectées au travail (dans les habitations) salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...*

Ne constitue pas une baie :

- *les ouvertures éclairant des pièces secondaires ;*
- *une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie (2.60 mètres pour les rez-de-chaussée) ;*
- *une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;*
- *une porte non vitrée.*

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Règles d'implantation

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade à implanter au droit de cette limite.

2 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions ou parties de construction en sous-sol.

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

Dispositions communales - N.8

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales - N.9

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

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

Dispositions communales - N.10

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

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales - N.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel.

2 - A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

3 - Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

C – CLÔTURES

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

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables

Dispositions transversales :

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales - N.14

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

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

Dispositions communales - N.15

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des aménagements projetés.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.4 Stationnement

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
- 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Dispositions communales - N.17-1

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

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :

Dispositions communales - N.17-4

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1 - Pour les extensions de construction

Le calcul des places de stationnement s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension en application de la règle paragraphe relative aux nouvelles constructions. Si le bilan des deux états s'avère déficitaire, il est demandé, nonobstant les places déjà existantes ou non, le nombre de places équivalant au déficit.

2 - Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher (SDP) inférieure ou égale à 80 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe relatif aux nouvelles constructions.

3 - Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SDP, 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, les normes applicables aux nouvelles constructions à destination d'habitation sont applicables, pour les logements supplémentaires.

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

Dispositions communales - N.17-5

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

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

Dispositions communales - N.17-6

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

Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos**Dispositions transversales :**

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

Dispositions communales - N.18

Les constructions nouvelles doivent prévoir des locaux ou des espaces affectés au stationnement des vélos. Ils doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils doivent être aménagés, sécurisés et exclusivement réservés au stationnement des vélos.

1- Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements

Un ou des locaux clos et couverts dédiés au stationnement vélo d'une surface 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.

2- Pour les constructions à destination de bureaux

Un espace dédié aux vélos de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

3- Pour les établissements d'enseignement secondaire

8 emplacements de stationnement par classe pour les vélos ;

4 - Pour les constructions à destination de bureaux

1,5 m² de surface pour 100m² de surface de plancher créée

5 - Pour les autres destinations

1 emplacement pour 10 employés et 1 emplacement visiteur par tranche de 100m² de surface de plancher créée

3. Paragraphe N3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article N.19 : Accès

Dispositions communales - N.19

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article N.20 : Voirie

Dispositions communales - N.20

Champ d'application :

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

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale de 3,50m pour permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Les accès aux propriétés

sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

3.2 Desserte par les réseaux

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