

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

COMMUNE DE FONTENAY-SOUS-BOIS

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.....	41
Dispositions applicables à la zone UC.....	72
Dispositions applicables à la zone UP.....	100
Dispositions applicables à la zone UF	128
Dispositions applicables à la zone UE	155
Dispositions applicables à la zone UX.....	183
Dispositions applicables à la zone UZ.....	210
Dispositions applicables à la zone N	243

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.

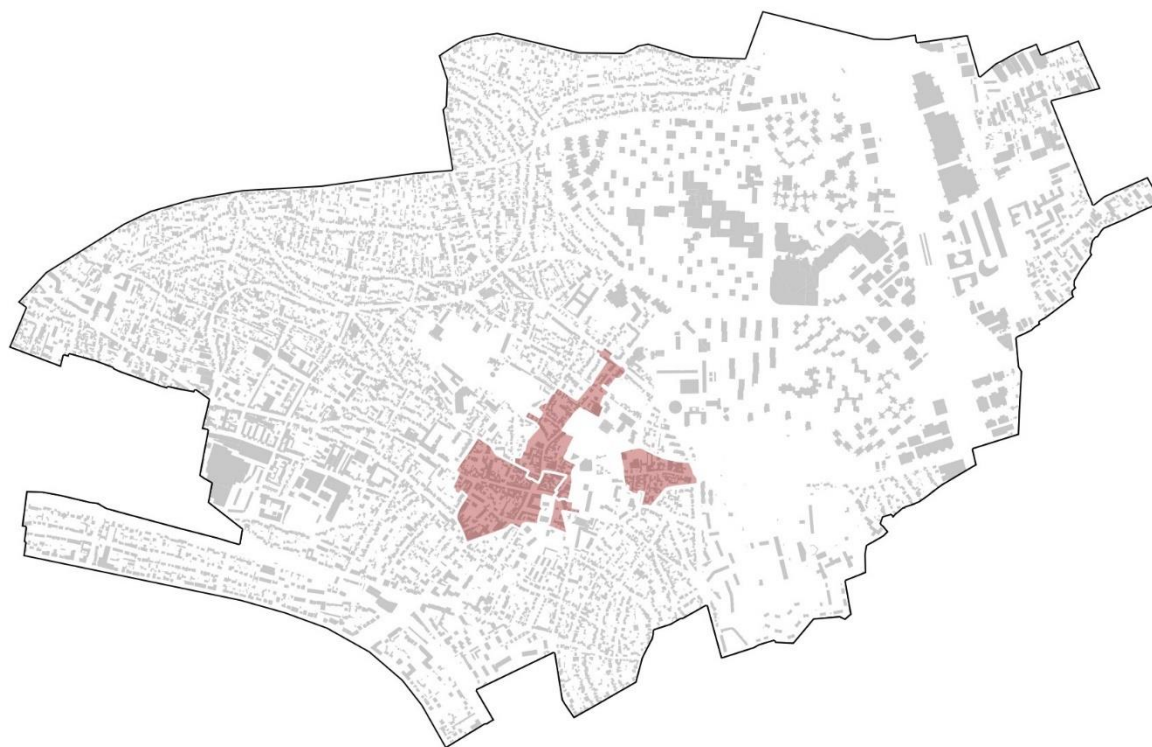
La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

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.

Communes	PLU	PLUi
Fontenay-sous-Bois	UAa	UAa
	UAb	UAb



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 (à l'exception de Joinville-le-Pont).
- 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 :

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.
- Les démolitions des 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 à l'annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.
- 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 UA. 2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales - UA. 2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales – UA. 3 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² SHAB. Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² SHAB.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² SHAB aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales – UA. 4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

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

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Article UA. 5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UA. 5 :

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

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 :

Dispositions applicables à la zone

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées.

2 - Une implantation autre qu'à l'alignement peut être imposée ou autorisée, en cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.

3 - Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

4 - Tout débord d'éléments architecturaux ou d'installations diverses sur le domaine public est soumis à autorisation de la collectivité publique concernée, à la condition de ne pas porter atteinte à la circulation des usagers.

5 - Pour les constructions existantes ayant une marge de recul, pourront être autorisées :

- Les rampes d'accès des véhicules, sous réserve de ne pas entraîner de risque pour la sécurité ; les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toiture, oriels et modénature de moins de 0,80 cm de débord.

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 :

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.*

Pignon : façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

1 - Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative.

2 - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
- Afin de maintenir la continuité du paysage urbain, un mur de clôture sera bâti à l'alignement, selon les modalités définies à l'article UA.11 Aspect extérieur des constructions.

3 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres.

4 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- En cas de nécessité pour maintenir une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR. Des dispositions différentes pourront également être acceptées dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.
- 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.

Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait.

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

Dispositions communales - UA. 8

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurées perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de recul sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales - UA. 9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la

condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

3 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UA. 10 :

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

En secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage.

Une construction dont la hauteur à l'égout et/ou au faitage dépasse à la date d'approbation du PLUi la limite maximale autorisée pourra, en cas de démolition/reconstruction, être

reconstruite à la hauteur préexistante, dans une limite de 15 m au faîtage. La hauteur à l'égout devra être définie en cohérence avec les constructions limitrophes, dans un souci de maintien des rythmes horizontaux (corniches, moulures).

En secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

1-Installations techniques en toiture

Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Terrains situés à l'angle de deux voies

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 13 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

Chapitre 1 : Construction nouvelle

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur, sauf justification architecturale particulière et motivée. Particularité : cette

disposition ne s'applique pas au sein du secteur de projet de développement, dont le périmètre est défini dans le zonage réglementaire.

Chapitre 2 : 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 de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

Branchements et installations techniques

Dans la mesure du possible :

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

Dispositions spécifiques à la zone UA en SPR :

1 - Les nouvelles constructions devront clairement s'inscrire dans le dessin d'une architecture de bourg.

2 - Les constructions seront conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

4 - Le soubassement pourra se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée et sera au moins constitué d'une saillie en maçonnerie de quelques décimètres, servant visuellement de support aux fenêtres.

5 - Le corps de façade affirmera des rythmes verticaux, sans saillie, à l'exception des corniches et débords de toitures :

6 - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes, ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies ;

7 - Les matériaux de façade s'inscriront dans la gamme des ocres et des beiges ;

8 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

9 - Le corps de façade pourra être rythmé par des éléments traditionnels : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes. Tout décor de type bas-relief moulé ou peint sera possible ;

10 - Les murs et pignons adossés à la limite séparative des propriétés voisines devront être traités avec le même soin que les façades principales.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - Le couronnement des constructions principales sera composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°.

2 - La coloration des toitures tendra vers l'ocre rouge. Toute coloration sombre des toitures est proscrite.

3 - Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton et le shingle.

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

5 - Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00 mètre de longueur. Ils seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Elles seront de type « en bâtière » ou « à croupe ».

7 - Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

8 - Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 - Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

10 - Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles ainsi que les capteurs solaires (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrés au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

1 - Les percements seront toujours verticaux, et reprendront le même rythme que celui des constructions existantes, ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies ;

2 - Le principe est le maintien d'une écriture classique des percements et de leurs menuiseries :

Fenêtres

- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir seront constituées d'ouvrants plus hauts que larges, à la française ;

- Les matériaux de menuiserie employés posséderont des dimensions et des profils identiques à une menuiserie traditionnelle en bois ;
- Les menuiseries et leurs parties métalliques devront être peintes ;
- Les garde-corps à créer devant les fenêtres seront de préférence scellés dans l'embrasure des fenêtres.

Portes et portails

Les portes et portails devront s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - L'implantation ou la restauration des devantures commerciales devra respecter le caractère de l'immeuble, son rythme et ses proportions. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

2 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur haut maçonné ;
- soit d'un mur-bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un ouvrage de serrurerie. Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même, et ne pourront constituer plus des 2/3 de la hauteur totale de la grille.

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

5 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

6 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- o Lorsque la configuration du terrain l'impose ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

Pour tenir compte des clôtures édifiées sur les parcelles voisines.

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

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

Dispositions communales - UA. 12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et / ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,

- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UA. 13: Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UA. 13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la Réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m² de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep), liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RE2020.

Constructions à destination de bureaux

Les constructions à destination de bureaux soumises à la Réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep), liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RE2020.

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

Dispositions générales :

Un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, le calcul du pourcentage minimum de la surface du terrain à traiter en espaces végétalisés (EV), déduira l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

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

Dispositions communales - UA. 15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Epaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

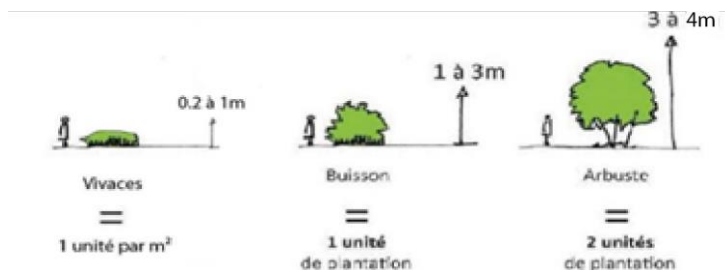
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'e 3 à 4m ruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales - UA. 16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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

En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente ou d'activité, le calcul se fait par tranche entière échue.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

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, la commune applique les normes AFNOR.

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UA. 17-4

Champ d'application :

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les extensions, surélévations et changements de destination créant une SUP égale ou supérieure à 75m².

Dispositions applicables à la zone

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création d'1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales - 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	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou résidence spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	

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
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

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 dispositions fixées par le code la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UA3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

En cas de travaux liés à une cour repérée au document graphique réglementaire du SPR des dispositions différentes pourront être acceptées, y compris dans le cas de projets permettant de créer une cour du même type.

Article UA. 20 : Voirie

Dispositions communales – UA. 20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UB

Indications non-opposables

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

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

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

Communes	PLU	PLUi
Fontenay-sous-Bois	UBa2	UBa
	UBb, UD	UBb



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		Joinville-le-Pont : Voir UB.2 pour la commune Fontenay-sous-Bois : Voir UB.2 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 :

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.
- Les démolitions des 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 à l'annexe du règlement (5-12-1) sont interdites.
- 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 UB.2 : En sus du tableau ci-dessus, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UB.2 :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

4 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

5 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

6 – Les constructions liées à la destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales- UB.3 :

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Dispositions générales :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales - UB.4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

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

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Article UB.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UB.5 :

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

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 :

Règle générale :

1 – Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, des limites d'emprises publiques, ou des voies privées ;
- soit selon un recul entre 3 mètres minimum et 5 mètres maximum dans une bande de 20 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- dans tous les cas, l'implantation devra tenir compte de l'implantation des bâtiments sur les parcelles mitoyennes ;

2 – Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

3- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

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 :

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.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.

3 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

5 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

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

Dispositions communales – UB.8 :

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 – L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;

2 – Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

4- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture,*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Pour le secteur UBb :

- L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 55% de la superficie totale du terrain.

Pour les secteurs UBa et UBb :

- Au-delà de la bande des 20 mètres, l'extension des constructions existantes dans la continuité du bâti existant est autorisée dans une emprise de 15m² maximum.

Dispositions particulières :1- Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

3 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

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

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – **En secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faitage

2 – **En secteur UBb**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

4 - Dans les cas des voies dont la largeur est inférieure à 8m au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite voie, majorée de 4 m (soit $H = L + 4$).

Dispositions spécifiques :

1 - Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UB.11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques est réglementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans lesdites villas, ne pourra dépasser 6m à l'égout et 7m à l'acrotère et 9m au faitage.

Dans les cas des villas dont la largeur est inférieure à 4m au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit $H = L + 5$).

À noter : Les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique réglementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement.

3 - Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte, intégralement ou en partie, à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Vues remarquables » est interdite. Les constructions et installations devront respecter les prescriptions définies pour chaque vue sur les fiches

règlementaires particulières annexées au présent règlement, et synthétisées sur l'annexe au document graphique règlementaire.

Ces éléments sont repérés au document graphique règlementaire par un cône de vue de couleur noire, sont figurés sur un plan spécifique annexé au document graphique règlementaire, et sont listés dans l'annexe du règlement.

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 - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2- Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3- Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1- La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront a minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F – CLÔTURES

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

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

Dispositions communales – UB.12 :

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique règlementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique règlementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UB.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

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 :

Dispositions générales :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Pour le secteur UBa :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 50% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Pour le secteur UBb :

- 35% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 60% minimum des espaces végétalisés devront être traités en pleine terre.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être au minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

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

Dispositions communales - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

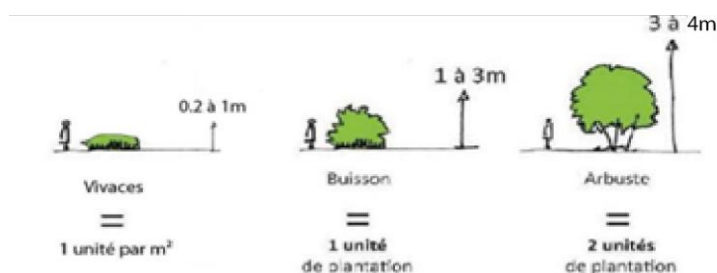
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales - UB.16 :

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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 - Pour la commune du Perreux-sur-Marne, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- 7 - 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.
- 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 UB.17-1

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.
- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

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, la commune applique les règles AFNOR:

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UB.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent

si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places règlementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – 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	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou résidence spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	

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
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UB3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Article UB.20 : Voirie

Dispositions communales – UB.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

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
Fontenay-sous-Bois	UD	UC



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 : Voir UC.1 pour la commune	X	
	Centres de congrès et d'exposition	Saint-Mandé : 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

- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan relatif aux prescriptions patrimoniales et listés à l'annexe du présent règlement sont interdites.

- 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 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 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales – UC.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UC.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UC.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

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

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Disposition applicable à la zone

Les constructions devront s'implanter :

- **soit à l'alignement** actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ;
- **soit en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement** actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

Site Patrimonial Remarquable :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable repéré au document graphique réglementaire du SPR est soumise au respect des règles particulières propres à chaque séquence ou ensemble remarquable défini par le règlement du SPR.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être

interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

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 :

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.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite

séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

2 – En cas de retrait, les modalités ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du PLUi ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants. Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou selon un retrait d'au moins 1 mètre.

4 - En cas de création de baie lors d'une surélévation, cette dernière ne pourra masquer aucune baie à destination d'habitation au-delà d'un angle de 60°. En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.

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

Dispositions communales – UC.8

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
- En cas de création de baie lors d'une surélévation, cette dernière ne pourra masquer aucune baie à destination d'habitation au-delà d'un angle de 60°. En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

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

- a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf :
- b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.
- c - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations réalisées sous les arches du viaduc SNCF.

Dispositions communales – UC.9**Champ d'application :**

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales

L'emprise au sol ne peut être dégradée par rapport à l'existant.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

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 exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 - La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à **19 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

2 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UC11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

3 - Vues remarquables

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques

de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

3 - La conception d'une réhabilitation dans le secteur Uzr doit s'attacher à réemployer les matériaux d'origine ayant un intérêt dans une logique de bas-carbone.

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

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

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

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

8 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 - Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir.

2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même

soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

3 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

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

Dispositions communales - UC.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UC.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UC.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

Constructions à destination d'habitat

Tout programme de logements, soumis à la réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m² de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RE2020.

Constructions à destination de bureaux

Les constructions à destination de bureaux soumises à la réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020) devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep) liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RE2020.

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

Dispositions générales :

La surface des espaces végétalisés ne pourra être dégradée par rapport à l'existant.

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

Dispositions communales – UC.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des

espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

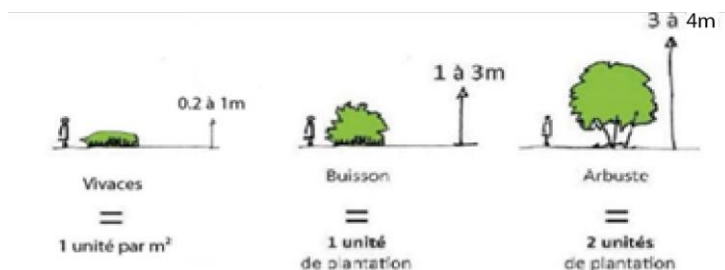
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèces à hauteur de 3 à 4m sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et *a minima* en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales – UC.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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

Champ d'application :

Mutualisation : Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

- Pour l'îlot urbain de la Redoute, les obligations de stationnement seront mutualisables au sein de ce périmètre, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer.
-

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, la commune applique les règles AFNOR.

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

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

Extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes

Dispositions communales UC.17-4

Dispositions applicables à la zone

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de

logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Dispositions communales UC.17-5

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

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

Dispositions communales - UC.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	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Hébergement ou de résidences spécifique	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	

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
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UC3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone : Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Article UC.20: Voirie

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

3.2 Desserte par les réseaux

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

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
Fontenay-sous-Bois	UCa	UP
	UCb	
	UCc	



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 Maisons-Alfort : Voir UP.1 pour la commune Villiers-sur-Marne : 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	
	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 : <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		
	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- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des 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 à l'annexe du présent règlement sont interdites.

3- 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).

4- Les constructions à destination d'hébergement et de bureaux sont interdites

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales - UP.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.

4 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales – UP.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Disposition générale :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales – UP.4

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

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

1 -Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
- Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

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

Dispositions applicables à la zone

1 – Les constructions pourront s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum dans une bande de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

2 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR le prévoient.
- Le recul peut être compris entre 4 et 7 mètres pour la partie de la construction comportant l'accès à un stationnement semi-enterré.

3- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

4 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

- Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Dispositions particulières :

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, un pan coupé pourra être exigé en cas de modification de clôture ou de construction nouvelle.

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 :

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.

***Pignon** : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.*

***Prospect** : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

Dispositions générales :

- 1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.
- 2 – En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.
- 3 – En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :
 - En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
 - En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.
- 4 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.
- 5 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :
 - 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.
 - Pour tenir compte de la configuration du terrain.
 - Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

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

Dispositions communales – UP.8

Champ d'application :

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

***Pignon** : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.*

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

1 - L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;

2 - Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

3 - La distance minimum entre un bâtiment existant et une annexe ou entre deux annexes est de 3 m.

4 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UP9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales :

- 1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 40% de la superficie totale du terrain.
- 2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 10% de la superficie restante du terrain.
- 3 – L'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) sera portée à 70% maximum.
- 4- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.)

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

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – Dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

2 – Au-delà de cette bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,20 mètres.

3 - Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochée à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

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 - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00

mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée, mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

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

Dispositions communales – UP.12 :

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UP.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

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

Dispositions générales :

- 50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être au minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

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

Dispositions communales – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, **un pourcentage minimum de la surface du terrain**, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

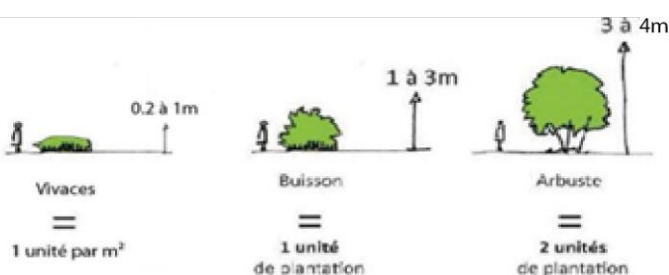
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'e 3 à 4m ruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et *a minima* en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.
- En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales – UP.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- La suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- Seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- Les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
 - À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.
 - Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.
 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
-

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.

Pour la commune Fontenay-sous-Bois :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

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, la commune applique les règles AFNOR.

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UP.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface

de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – 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	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	Non financés par l'État : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. Financés par un prêt aidé de l'État : 0.5 place de stationnement automobile au minimum par logement.
Commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur). Une aire de livraison interne de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Équipements d'intérêt collectif	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :	

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 services publics (EICSP)	Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Pour les constructions privées d'intérêt collectif : Il sera exigé 2 places de stationnement automobile par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	

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.

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UP3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Article UP.20 : Voirie

Dispositions communales – UP.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
 - Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.
-

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
Fontenay-sous-Bois	UCd	UF



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 - La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2 - Les démolitions des 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) sont interdites.

3 - 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 préalablement affectées à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.
- 2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.
- 3 - En cas de division parcellaire, ce principe reste valable, pour une durée de 10 ans après la date effective de la division parcellaire.
- 4 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales - UF.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Dispositions générales :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

- Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune : 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² de surface habitable aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales - UF.4

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

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

1 - pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
- La monotypologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Article UF.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Disposition applicable à la zone

En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

2 – En bordure de l'Avenue de la Dame Blanche et de l'Avenue de la Belle Gabrielle, les constructions devront s'implanter selon un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.

3 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- 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 – des règles spécifiques d'intégration spécifiées dans le règlement du SPR seront par ailleurs à respecter.

- 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.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

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 :

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.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

En plus des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

1 – Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives et respectées simultanément les règles suivantes :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 6 mètres.

2 – La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 12 mètres, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée.

3 – Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

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

Dispositions communales – UF.8

Champ d'application :

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

***Pignon** : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3.20m.*

***Prospect** : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.*

Règle générale :

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres ;

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UF.9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture,*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels.

Dispositions générales :

1 – L'implantation des constructions devra se faire dans une bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies. Dans cette bande, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 30% de la superficie totale du terrain.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 10% de la superficie restante du terrain.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales – UF.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

1 – Dans la bande de constructibilité principale de 22 mètres comptés à partir de l'alignement actuel des voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout, 9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

2 – Au-delà de cette bande de constructibilité principale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,20 mètres.

3 – Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour une construction à édifier entre deux constructions existantes, ou accrochées à une construction existante, le long d'une voie, en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs permettant d'assurer la continuité urbaine.

Dispositions particulières :

1 – Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées aux autres articles. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

2 - Cas particuliers des villas

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur maximale H des constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques est réglementée.

De ce fait, la hauteur des constructions situées dans lesdites villas ne pourra dépasser 6m à l'égout et 7m à l'acrotère et 9m au faitage.

Dans les cas des villas dont la largeur est inférieure à 4 mètres au droit de la parcelle, la hauteur maximum de la construction ne pourra dépasser la valeur de la largeur de ladite villa, majorée de 5 m (soit $H = L + 5$).

A noter : les villas concernées par cette règle spécifique sont indiquées au document graphique réglementaire. La liste est par ailleurs insérée en annexe du règlement.

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

Dispositions communales - UF.11

Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4- Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vus de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 - Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 - Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public ou traités aussi élégamment que ceux des balcons.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Sans objet.

F – CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

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

Dispositions communales – UF.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peut être interdite ou encadrée par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totales rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UF.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

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

Dispositions générales :

- 65% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.
- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

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

Dispositions communales – UF.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houpier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

- De l'organisation du bâti sur le terrain, afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;

- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- De la problématique et du traitement de la gestion des eaux pluviales.

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

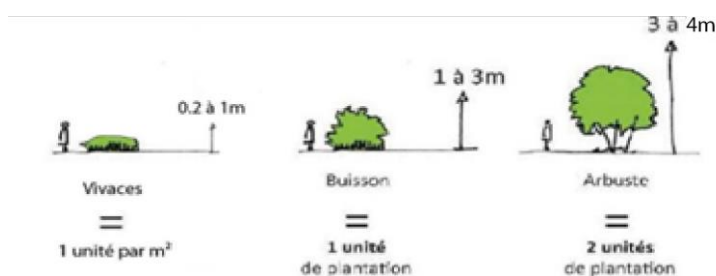
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'essences fruitières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales – UF.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdites ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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

En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

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.

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, la commune applique les règles AFNOR.

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales - UF.17-4

En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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	1 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0.5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0.5 place de stationnement automobile par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics : Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Pour les constructions privées d'intérêt collectif : Il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher.	

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UF3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et de 5m maximum.

Article UF.20 : Voirie

Dispositions communales – UF.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

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

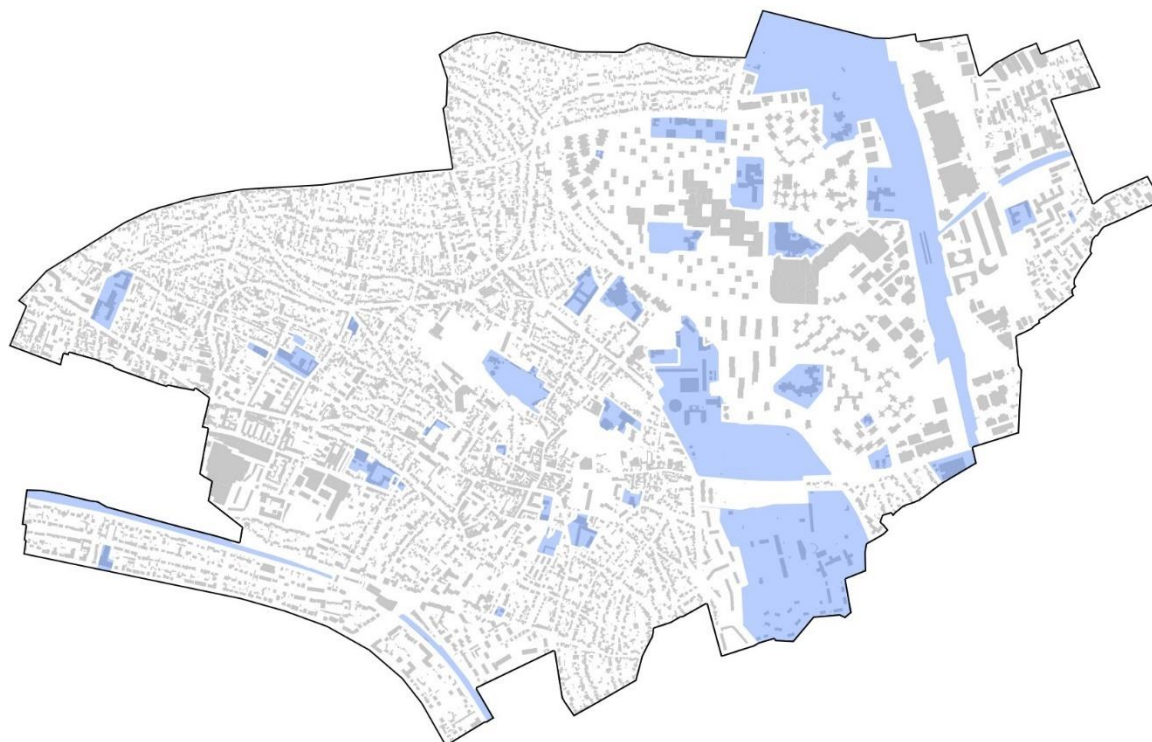
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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
Fontenay-sous-Bois	UE	UE
	UEa	UEa



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 (sauf dans le secteur **UEa de Champigny-sur-Marne**).

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

1- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des 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 à l'annexe du présent règlement sont interdites.

3- 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 depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

Dans l'ensemble de la zone :

2- Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition qu'elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur UE hors UEa :

3 - Les constructions d'habitation sont autorisées uniquement dans la mesure où celles-ci sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.

Dans le secteur UEa :

4- Les constructions d'habitation sont autorisées.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales- UE.3 :

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Règle générale

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² de surface habitable.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² de surface habitable.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² de surface habitable aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

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

Dispositions communales - UE.4 :

Champ d'application : *Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.*

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

1 - Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- Un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
 - 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
 - Chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'état pérenne supérieur à 30 ans,
 - La monotypologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.
-

Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UE.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

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

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

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

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

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

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

f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dispositions communales – UE.7

Champ d'application :

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.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :

- En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- L'amélioration d'une construction existante avant la date d'approbation du PLUi ne respectant pas cet article peut être autorisée, à condition d'être réalisée dans le prolongement des murs existants.
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

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

Dispositions transversales :

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

Dispositions communales – UE.8

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

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

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

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 exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à **15 mètres au faitage ou à l'acrotère.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur une construction existante, ou en cas de démolition / reconstruction. En ce cas, le maintien de la hauteur existante est possible.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée dans le reste de la zone UE.

Dispositions particulières :

- *Installations techniques en toiture*

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UE11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

- *Vues remarquables*

La hauteur maximale des constructions devra être minorée afin d'imposer le respect des prescriptions définies pour chaque vue remarquable repérée au document graphique réglementaire.

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

À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vues de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 – Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

7 – Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0.80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée, mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforée, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

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

Dispositions communales – UE.12

1- Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Les constructions situées dans le périmètre du SPR sont soumises aux prescriptions définies dans le règlement du SPR, et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial

La démolition et/ou transformation des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial peuvent être interdites ou encadrées par les règles du SPR.

Séquences et ensembles remarquables

L'évolution des constructions comprises dans une séquence ou un ensemble remarquable est soumise au respect des prescriptions définies dans le règlement du SPR.

Cours et cours pavées

Le maintien des cours repérées au document graphique réglementaire du SPR est obligatoire. L'implantation des constructions devra permettre leur maintien.

Murs de clôture

Au sein des périmètres du SPR, la démolition des murs de clôture repérés au document graphique réglementaire du SPR est interdite.

2-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (hors SPR)

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

-Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UE.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 - Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

4 - Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

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

Dispositions générales :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces de pleine terre.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

Dispositions particulières :

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.
- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas

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

Dispositions communales – UE.15

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

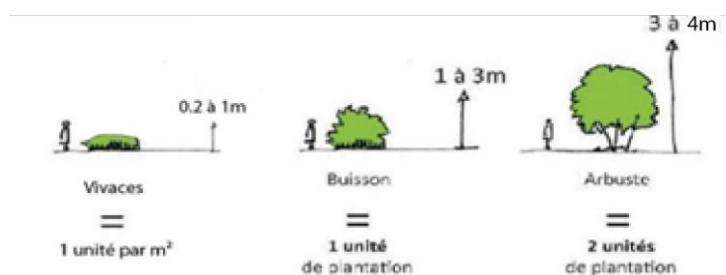
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'es 3 à 4m rutières sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales – UE.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimums, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdites ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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 - En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.
 - 2 - Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.
 - 3 - Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
-

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

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, la commune applique les règles AFNOR.

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UE.17-4

1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Dispositions communales UE.17-5

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsions hybrides électriques devront être respectées.

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

Dispositions communales - UE.17-6

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	1 place de stationnement automobile au minimum par logement. En secteur UEa, 0,75 place de stationnement automobile au minimum par logement.	<u>Non financés par l'État :</u> 1 place de stationnement automobile au minimum par logement. 0,5 place de stationnement automobile par logement locatif intermédiaire. <u>Financés par un prêt aidé de l'État :</u> 0,5 place de stationnement automobile par logement.
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum devra être réalisée.	

	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>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement automobile au minimum pour 5 unités.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UE3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Article UE 20 : Voirie

Dispositions communales – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

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
Fontenay-sous-Bois	UFa	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- La démolition des constructions faisant l'objet d'un repérage patrimonial dans le Site Patrimonial Remarquable est interdite, sauf exception dûment précisée dans le règlement du SPR. Les cours repérées au document graphique réglementaire du SPR ne pourront être bâties.

2- Les démolitions des 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) sont interdites.

3- 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.

h – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

i – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

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

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

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

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

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

Dispositions communales - UX.2

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectées à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs.

3 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles

pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

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

Dispositions communales - UX.4

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

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

- Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.

Article UX.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Constituent des emprises publiques : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques...

Dispositions applicables à la zone

En plus des dispositions des règles communes sont applicables les dispositions particulières suivantes :

- Les constructions devront s'implanter :

- **soit à l'alignement** actuel des voies publiques ou de limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques ou des voies nouvelles à créer ;
- **soit en retrait d'au moins 2 mètres** de l'alignement actuel des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou des limites d'emprises publiques.
- Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée 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.

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

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 :

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.

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20 m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règles générales :

- 1 – Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.
- 2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.
- 3 – En cas de retrait, les modalités ci-dessous doivent être respectées simultanément :
 - En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;
 - En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.
- 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.
- Pour tenir compte de l'implantation des infrastructures avoisinantes liées aux transports collectifs.

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

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20 m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Règle générale :

- Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de **6 mètres** ;
- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur à l'égout H du bâtiment le plus élevé ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres ;

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par le SPR.

Une distance entre deux bâtiments différente de celle prévue aux règles communes peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'amélioration d'une construction existante qui, à la date du présent règlement, est implantée différemment des règles communes. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et sans aggraver le retrait existant.

Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UX.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture,*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*

- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.
 - les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel
- Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

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 exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur d'égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0,40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **15 mètres**, au faitage ou à l'acrotère.

Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UX11. Des restrictions peuvent par ailleurs s'appliquer dans certaines zones couvertes par le SPR.

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2 - Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

3 - Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur sauf justification architecturale particulière et motivée liée à la destination de la construction. Ils pourront reprendre le principe traditionnel de décroissance des baies.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

1 - Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques

de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, aux soubassements ou aux clôtures ;
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vues de l'espace public, cachées par de la végétation ;
- L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 - Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 – Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront a minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur la totalité de leur surface, déduite des emprises nécessaires à l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables. (Un curseur est à préciser selon les zones avec le bureau d'études.)
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous les moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 – Les clôtures à réaliser sur rue devront être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

2 – Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00

mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des murs devra s'adapter à celle des murs existants sur les parcelles mitoyennes.

3 – Les clôtures seront composées d'un soubassement maçonné de 0,80 cm surmonté d'un ouvrage de serrurerie.

4 – Sauf nécessité technique, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur. Les portails ou portillons pourront être composés de parties pleines. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

5 – Ce type de clôture pourra être partiellement occulté par des systèmes ajourés de type tôle perforés, festonnés ou non, qui devront être peints dans les mêmes couleurs que la grille elle-même. La grille doit être visible depuis l'espace public.

6 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 3,20 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leur face. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

7 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;
- En cas de restauration de clôture existante ne respectant pas les dispositions ci-dessus exigées ;

8 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

Dispositions communales UX.12

1. Bâtiment et élément protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales UX.13 :

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

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

Dispositions générales :

L'application des dispositions fixées par les règles communes se décline comme suit :

- Au moins **20%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés.
- Au moins **10%** de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Dans le secteur comprenant la gare de Fontenay-sous-Bois uniquement, au moins 10% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et au moins 5% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés de pleine terre.

- En cas d'amélioration de l'habitat existant et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

- En cas de terrain concerné par une zone de carrière, les exigences en matière d'espace vert de pleine terre ne s'appliquent pas.

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

Dispositions communales - UX.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le houppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être a minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIVE ARBUSTIVE	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les périmètres d'anciennes carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

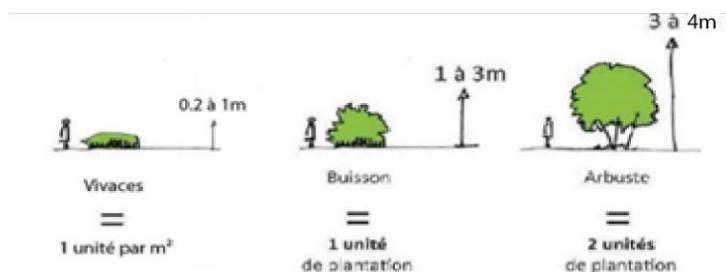
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- a minima une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et a minima en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

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

Dispositions communales - UX.16

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres au minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

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

Sauf contrainte technique avérée :

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.
- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée.

Les dimensions des places de stationnement et leurs accès devront être conformes aux normes AFNOR.

Les places commandées sont interdites. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

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.

Pour la commune de Maisons-Alfort :

- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 300 mètres autour du terrain. Les places ne peuvent cependant pas être achetées.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 200 mètres autour du terrain.

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, la commune applique les règles AFNOR.

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UX.17-4

- 1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.
- 2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.
- 3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.
- 4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Dispositions communales UX.17-5

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou à propulsion hybrides électriques devront être respectées.

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
Bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.	
Industrie et entrepôt	1 place minimum par 300 m ² de surface de plancher. Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m ² , une aire de livraison de 50 m ² minimum devra être réalisée.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher (arrondi au nombre supérieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 150 m², une aire de livraison de 50 m² minimum devra être réalisée.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les services et commerces situés dans les gares :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet. Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement, de sa situation géographique, de son type d'affectation, de la fréquentation attendue, des possibilités de stationnement existantes à proximité. Cet examen pourra aboutir à ne pas exiger l'aménagement de places de stationnement.</p> <p>Pour les constructions privées d'intérêt collectif :</p> <p>il sera exigé 2 places de stationnement automobile au minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.</p>	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

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 dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UX.3 : Equipement 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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UX.20 : Voirie

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UZ

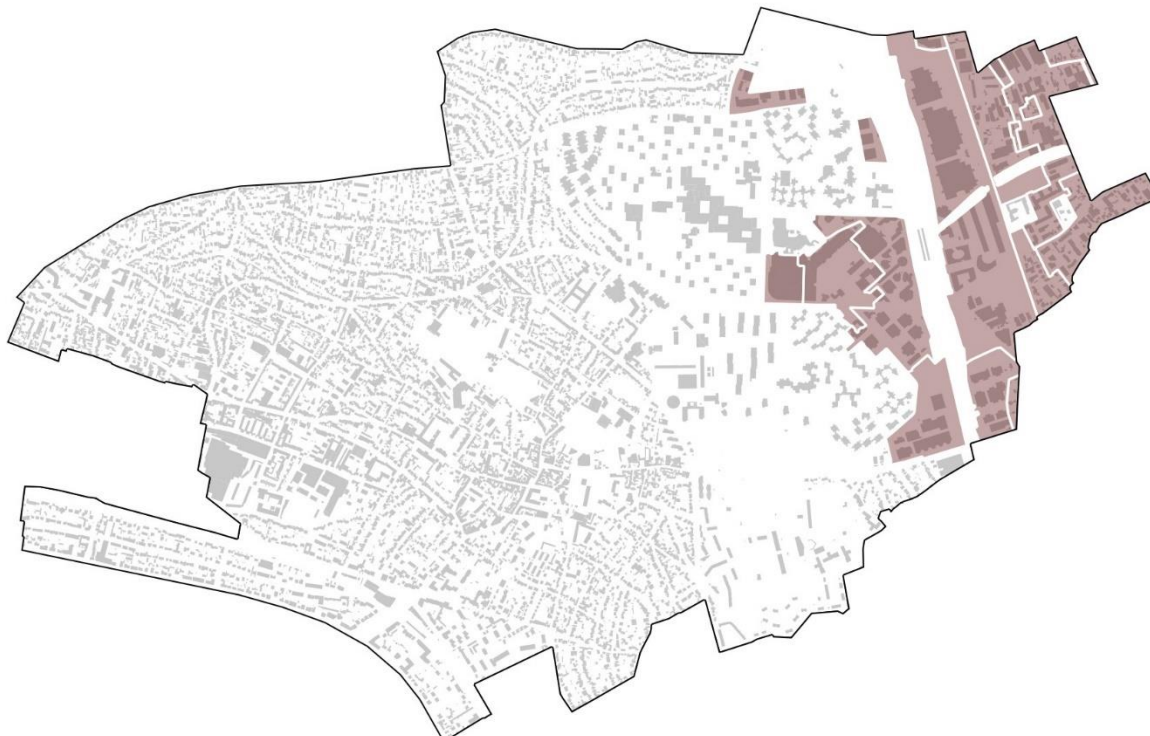
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la réglementation.

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Fontenay-sous-Bois	UBa1	UZb
	UFb	UZb et UZx
	UFc	UZa et UZr
	UG	UZc
	UBc	UZp



Préambule

- Le secteur UZa, correspond au secteur de développement la plus importante à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. Il intègre le secteur à plan-masse « Periastre » ;

Pour tenir compte des spécificités du secteur de l'Avenue de Val de Fontenay, le règlement du PLUi comprend un secteur de plan masse Avenue Val de Fontenay prévoyant des règles particulières qui ne trouvent à s'appliquer qu'en cas d'opération de démolition-reconstruction de l'intégralité de l'ensemble immobilier existant.

- Le secteur UZb, correspond au secteur de transition entre les espaces de développement et les espaces résidentiels ;
- Le secteur UZc, correspond au secteur urbain mixte à vocation économique à renforcer ;
- Le secteur UZp, correspond au secteur pavillonnaire à maintenir ;
- Le secteur UZr, correspond au secteur de réhabilitation des constructions existantes ;
- Le secteur UZx, correspond au secteur d'activité à maintenir.

1. Paragraphe UZ1 : 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 (UZ2) : Voir UZ.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	Fontenay-sous-Bois :	X	Joinville-le-Pont (UZ2) : Voir UZ.2 pour la commune
	Hébergement	Voir UZ.1 pour la commune	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> Saint-Maur-des-Fossés : Voir UZ.2 pour la commune Villiers-sur-Marne : Voir UZ.2 pour la commune
		Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.1 pour la commune	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	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Hôtels	Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.1 pour la commune	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	X	Fontenay-sous-Bois : UZx	Joinville-le-Pont (UZ2) : Voir UZ.2 pour la commune Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune
	Entrepôts	X Charenton-le-Pont : Voir UZ.1 pour la commune	Fontenay-sous-Bois : UZc et UZx	Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune Joinville-le-Pont : Voir UZ.2 pour la commune St Maur-des-Fossés : Voir UZ.2 pour la commune
	Bureaux	Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	Charenton-le-Pont : Voir UZ.2 pour la commune	X Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune Villiers-sur-Marne : Voir UZ.2 pour la commune

Article UZ.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 voisinage,

- 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.

c – Les décharges, les dépôts à l'air libre, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ou caravanes isolées constituant un habitat permanent.

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

g – Dans le périmètre d'attente d'un projet aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions, les réhabilitations ou toute création d'une surface de plancher supérieure à 20 m2.

Dispositions communales - UZ.1 :

1- Les démolitions des bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés à l'annexe (5-12-1d) du présent règlement sont interdites.

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).

3- Les centres de congrès et d'exposition

Dispositions applicables aux secteurs :

- En secteur UZr :

- les constructions nouvelles sont interdites.

- En secteur UZx,

- les constructions à destination d'habitation sont interdites,
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

- En secteur UZp,

- les constructions à destination de restauration.
- les constructions à destination « hôtels » sont interdites.

Article UZ.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 ainsi que celles directement liées aux commerces ou à de petites activités, 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).
- à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation et qu'ils ne créent pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics, réseau de transport du Grand Paris...).
- **St Maur-des-Fossés :** s'ils sont compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'écoquartier du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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.

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 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.

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

Dispositions communales - UZ.2 :

Tous les secteurs, excepté Uzr :

1 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration des constructions existantes tout agrandissement de constructions existantes préalablement affectés à de l'habitation depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher de la construction concernée avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves.

2 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent article s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du projet, et non à chaque parcelle issue de division.

3 - Tout changement de destination d'une construction est considéré comme une construction neuve, et doit donc respecter l'ensemble des articles, sauf en secteur UZa et sauf dérogations fixées par les règles de chaque article. Cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics et pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

4 - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination commerciale, artisanale, ou de bureaux, à condition de faire l'objet de la mise en place de l'ensemble des dispositifs utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances (sonores, olfactives, circulations poids lourds) ;

En secteur Uzr uniquement :

1 - La réhabilitation et la surélévation sous réserve de l'article 10 et le changement de destination sont autorisées.

2 - Les extensions et les constructions annexes dès lors qu'elles ne réduisent pas les espaces végétalisés existants et qu'elles ne dégradent pas de plus de 10% le pourcentage existant d'espaces libres (dont les espaces libres sur dalles) et à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du projet et/ou si la destination contribue à l'animation du rez-de-chaussée.

En secteur UzX :

- Les constructions à destination d'industrie

En secteur UzB et UzC :

- Les constructions à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UzB :

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être compatibles avec le voisinage.

En secteur UzP :

- Les constructions à destination de bureaux sont interdites.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Dispositions communales - UZ.3

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf UZr :

La surface minimale d'un logement ne peut être inférieure à 18 m² shab.

Dans les constructions comprenant 3 logements ou plus, et desservies par une entrée commune :

- 65% des logements minimum devront être composés de T3 et plus.
- 65% des logements minimum avoir une surface minimale de 65m² shab.
- La répartition de l'ensemble de l'offre des logements devra être équilibrée.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface minimale de 65 m² shab aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Cet article ne s'applique pas au **secteur de plan masse Périastre**.

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

Dispositions communales - UZ.4

Champ d'application :

Le terme logement désigne ici un logement familial (y compris unifamilial), par opposition aux résidences et hébergements spécifiques.

Pour tout programme de logements à partir de 20 logements, ou comportant plus de 1300 m² de surface de plancher, les prescriptions cumulatives suivantes doivent être respectées :

- un seuil minimum de 10 logements familiaux locatifs sociaux doit être respecté,
- 33% minimum des logements réalisés doivent être affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux,
- chaque logement familial locatif social doit comporter un dispositif bénéficiant du concours de l'État pérenne supérieur à 30 ans,
- la mono-typologie est interdite afin de garantir la diversité des typologies de logements.

Article UZ.5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UZ.5

En bordure des portions de voies repérées au document graphique réglementaire sous la légende « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale », le changement de destination des surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur voie est interdit.

Sur ces linéaires commerciaux, les locaux situés à rez-de-chaussée sur voie existante ou à venir doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à l'artisanat, au commerce de détail et de proximité, la restauration ainsi qu'à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (à l'exception des équipements, des locaux d'accès aux immeubles, des locaux techniques ou de gardiennage et des locaux de stockage des cycles et mobilités actives et des déchets).

2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions communales - UZ.6

Dispositions générales :

1 – **Le secteur UZr n'est pas réglementé.** Pour les autres secteurs, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de retrait comprise entre 4 mètres et 6 mètres.

3 – Dans tous les cas, la façade sur rue devra être séquencée au-delà du rez-de-chaussée, en présentant des rythmes de façade diversifiés (ex. : décrochés et des reculs partiels, en implantation et/ou en surélévation, ...)

4 - Une implantation autre que celles définies ci-dessus peut être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- 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, aux d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant ;
- 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 ;
- En cas de prescription inscrite sur les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour permettre des décrochés ponctuels permettant de diversifier le rythme architectural du projet.

5 - Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

6 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1m minimum.

Article UZ.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions communales - UZ.7

Champ d'application :

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.*

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

- 1 - Les constructions pourront s'implanter soit en retrait, soit sur une, soit sur plusieurs limites séparatives.
- 2 - En cas d'implantation en limites séparatives, aucune baie ne pourra être créée.
- 3 - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les modalités visées ci-dessous doivent être respectées simultanément :
 - **Secteur UZa** : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
 - **Secteurs UZb, UZc et UZx** : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H divisée par 1.5 de cette façade ($L=H/1.5$), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;
 - **Secteur UZr** : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.
 - **Secteur UZp** : en cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres

- **Ensemble des secteurs** : en cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L à la limite séparative doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

4 - Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives se fait à partir de 5 mètres.

5 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 13 mètres en secteur UZp et 20 mètres en secteur UZa et UZb. La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne peut excéder 20 mètres en secteur UZc, excepté pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » qui n'est pas réglementée.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article

6 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m minimum.

7 - Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.
- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
- Lorsque le pétitionnaire et son ou ses voisins s'obligent réciproquement à créer, par acte authentique, une servitude de « cour commune » respectant les dispositions susvisées dans l'article.

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

Dispositions communales - UZ.8

Champ d'application :

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

Pignon : Façade implantée sur une limite séparative de propriété, pare-vues compris à l'exception de ceux en rez-de-chaussée, ainsi que les constructions à rez-de-chaussée dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 3,20m.

Prospect : Distance entre deux constructions mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (acrotère ou égout), au point le plus proche de la construction à la limite séparative, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

Dispositions générales :

1 - L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance de façade à façade entre deux bâtiments non contigus au moins égale :

- Dans l'ensemble des secteurs, à l'exclusion de UZp : en cas de socle actif, le calcul de la distance par rapport aux autres constructions sur la même unité foncière se fait à partir de 5 mètres.

- Secteurs UZa, UZb et UZc :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZx :

Lorsqu'une des deux façades, ou les deux, comportent des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade ($L=H/3$), avec un minimum de 8 mètres pour la destination habitat et 6 mètres pour les autres destinations ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal au tiers de la hauteur H de cette façade ($L=H/3$), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZp :

En cas de façade comportant des baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la hauteur H de cette façade ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres ;

En cas de façade ne comportant pas de baies, le retrait L entre les deux constructions doit être égal à la moitié de la hauteur H de cette façade ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

- Secteur UZr : En cas de façade comportant des baies, le retrait L à la limite séparative devra être d'un minimum de 8 mètres.

2 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

3 - Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :

- 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.

- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

- En cas de construction de toute nature, d'installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales - UZ.9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toiture*
- *les sous-sols,*
- *les escaliers et les parties de construction n'ayant pas de surélévation significative ou de fondations profondes,*
- *pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux d'isolation thermique par l'extérieur, finition extérieure comprise, dans la limite de 25 cm d'épaisseur.*
- *les constructions dont la hauteur est inférieure à 60 centimètres par rapport au terrain naturel*

Sont inclus dans l'emprise au sol : les terrasses, balcons et oriels

Dispositions générales :

- **Secteur UZa, UZb et UZx** : Il n'est pas fixé de règle.
- **Secteur Uzc** : l'emprise au sol maximal est fixée à 50% pour les constructions à destination d'habitation et 75% pour les autres destinations.
- **Secteur UZp** : l'emprise au sol maximal est fixée à 40% pour l'ensemble des destinations.
- **Secteur UZr** : l'emprise au sol ne peut être dégradée par rapport à l'existant.

Dispositions particulières :

1 - Amélioration des constructions à destination habitation existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes destinées à l'habitation non conformes aux règles d'emprise au sol maximale fixées ci-dessous sont autorisés dans la limite de l'amélioration des constructions existantes définie en annexe du présent règlement, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis ci-dessous.

2 - Amélioration du confort de l'habitat collectif existant à la date d'approbation du PLUi

Pour les immeubles collectifs d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène des locaux à usage collectif (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos, etc.).

Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UZ.10

Champ d'application :

Sont exclus du calcul de la hauteur : cheminées et ouvrages techniques de faibles dimensions (exemple : ventilation haute)

Le calcul de la hauteur est mesuré à partir du terrain naturel avant travaux ou le sol après travaux en cas de terrassement en déblai.

La hauteur égout de la construction est mesurée jusqu'à l'égout du toit, sous réserve que celui-ci ne présente pas un débord de plus de 0.40 mètre par rapport à la façade.

Lorsque la toiture présente des éléments tels que lucarne, chien assis, etc., la hauteur de la façade est mesurée à l'égout de cet élément dès lors que sa longueur représente plus de la moitié de la longueur de la façade. En cas de toiture dite « à la Mansart », la hauteur à l'égout se mesure au point le plus bas du brisis.

La hauteur à l'acrotère est mesurée jusqu'au niveau de la saillie verticale de la façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

Cas des terrains en pente

La hauteur de chaque façade et pignon sur un terrain en pente est calculée à partir de la hauteur la plus contraignante.

Définition d'un îlot : Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.

Dispositions générales :

1 - Hauteur maximale

En secteur UZa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres.

En secteur UZb le long l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres. Dans les autres secteurs UZb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres.

En secteur UZb le long de la rue la Fontaine, si l'insertion architecturale et paysagère le permet, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 27m, en cas d'implantation en retrait de 4m à 6m ;
- à 22m, en cas d'implantation à l'alignement.

En secteur UZc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

En secteur UZp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage

En secteur UZr,

- 1) Seuls les bâtiments existants de plus de 20 ans ont le droit à une surélévation, celle-ci doit intervenir en une seule fois dans la limite de 2 niveaux supplémentaires maximum.

- 2) Dans le cas d'une démolition partielle accompagnée d'une nouvelle extension du bâtiment existant, la hauteur de ladite extension ne pourra dépasser la hauteur moyenne du bâtiment existant.
- 3) Dans le cas d'une construction annexe, la hauteur est limitée à un seul niveau.

En secteur UZx, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.

2 - Règle de la modulation des hauteurs

En secteur **UZa**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 15 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Ou alors, les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

En secteur **UZb**, la hauteur maximale peut ponctuellement être dépassée, en respectant les règles cumulatives suivantes :

- le dépassement est autorisé jusqu'à 6 mètres au-delà de la hauteur maximale ;
- le dépassement doit être limité sur une surface de 30% maximum de l'emprise au sol autorisée de la construction concernée.
- En contrepartie, les volumes créés devront être compensés par une diminution des volumes équivalents, dans les mêmes conditions, mais inversement proportionnées.

Sur l'îlot urbain n°3 de la Pointe indiqué graphiquement au plan des secteurs de projet, la hauteur pourra s'extraire de la règle de modulation de la hauteur et atteindre 50m maximum.

3 - Installations techniques en toiture

Toutes les installations techniques liées au fonctionnement d'une nouvelle construction doivent respecter la hauteur maximale. Le cas échéant, elles doivent être reculées des façades d'une distance de minimum 3 mètres. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables, sous réserve du respect des dispositions précisées à l'article UZ11.

4 - Règle dérogatoire :

En cas de bâtiments en structure bois, une majoration de 30 cm supplémentaires par niveau de plancher sera autorisée.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions communales - UZ.11

A - RÈGLES GÉNÉRALES

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur épannelage et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et/ou à l'intérêt du contexte avoisinant immédiat et de ses gabarits, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères dans le respect général de la ligne de ciel du paysage urbain (silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par le haut des bâtiments dans le ciel, ligne de fuite perceptible marquée en limite entre le bâtiment et le ciel « dans une rue » depuis un point à hauteur d'homme).

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les dispositions ci-après :

CHAPITRE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLE

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

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

2- Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparente à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

CHAPITRE 2 : CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

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

4 - Les nichoirs (semi-ouverts ou avec cavité) présents doivent être préservés et reconstitués en cas de travaux.

La mise en œuvre de travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

7 - Les coffres et coulisses des volets roulants doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles sur l'extérieur des façades.

CHAPITRE 3 : BRANCHEMENTS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Les branchements et raccordements devront être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements devront être intégrées de façon discrète aux façades, soubassements ou aux clôtures ;

- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions et, lorsque cela est impossible, sur les façades extérieures, non vu de l'espace public, cachées par de la végétation ;

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

5 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

1 - La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

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

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

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

5 - Les châssis de toit seront disposés en cohérence avec l'ordonnement de la façade. Ils seront posés de manière à être encastrés dans la couverture.

6 - Les lucarnes devront être implantées en cohérence avec l'ordonnement de la façade.

7 - Le couronnement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées et ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc.

8 - Les garde-corps de sécurité devront être invisibles depuis l'espace public.

9 – Tout édicule et installation technique en toiture devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné en harmonie avec le caractère du bâtiment.

10 – Les antennes de téléphonie mobile et les installations de communication telles que les paraboles (construction neuve ou réhabilitation) devront être intégrées au site de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Les dispositifs de camouflage (fausse cheminée, etc.) ne seront toutefois pas acceptés.

11 – Les panneaux solaires devront, être invisibles depuis l'espace public. Dans le cas de toiture à pente, ils seront à minima encastrés dans le pan de la couverture.

12 – Les toitures-terrasses (couverture d'une construction dont la pente est inférieure à 15%) devront répondre aux critères suivants, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes :

- Elles doivent avoir un albédo supérieur à 25% (surface claire),
- Elles doivent être obligatoirement végétalisées sur 50% minimum de leur surface,
- Les espaces végétalisés doivent être positionnés en périphérie de la toiture et permettre de répondre à la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la surface de la toiture-terrasse,
- Les installations techniques liées au fonctionnement du projet doivent être masquées et couvertes (en dehors de tout dispositif favorisant les énergies renouvelables).

13 – Pour les équipements publics uniquement, les toitures-terrasses seront également végétalisées, sauf pour des raisons techniques sur les constructions existantes. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

1 - La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les coffrets des rideaux métalliques devront être intégrés par tous moyens de manière à en réduire l'impact visuel.

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

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

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Elles devront être traitées en harmonie et avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec le caractère dominant du quartier. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres, piliers exclus, par rapport au trottoir.

2 – Les clôtures en limite séparative ne devront pas dépasser 2 mètres de haut comptés à partir du sol du côté de la limite où il est le plus bas. Elles devront être traitées avec le même soin sur chacune de leurs faces. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit.

3 – Des dispositions différentes pourront être appliquées :

- Lorsque la configuration du terrain l'impose ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;

4 – Le projet devra affirmer une homogénéité de traitement du portail et de la clôture.

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

Dispositions communales - UZ.12

1-Bâtiment et élément protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité, incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale(s) rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

- Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

Ces éléments sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement « grille patrimoniale » (5-12-1).

Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UZ.13

Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Sauf interdiction portée par le SPR, les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

Dans les cas où le SPR ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions du SPR.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions communales - UZ.14

Définition d'un îlot : Emprise foncière bordée et/ou desservie par des voies ou emprises publiques actuelles ou à créer, ayant vocation à accueillir un projet d'ensemble, constitué de plusieurs constructions situées sur des unités foncières contiguës ou non pouvant être desservies par des voies publiques ou privées.

- Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint.

- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Dispositions générales :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

En secteur UZa :

- **35%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZb :

- **25%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre. Pour les programmes d'activités, 15% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. 10% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZc :

- Pour la destination habitat **40%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **30%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

Pour les autres destinations, **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **10%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZp :

- **50%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés et être traitée en jardin de pleine terre.

En secteur UZr :

- Les surfaces d'espaces libres ne devront pas être dégradées, c'est-à-dire diminuées, de plus de 10% par rapport à l'existant. Sauf en cas d'impossibilité technique qui devra être démontrée, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte. Les espaces végétalisés existants devront être préservés. Sauf en cas d'impossibilité

technique, une amélioration de 10% minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte.

La notion d'espaces libres en secteur UZr comprend également les dalles et les surfaces émergentes des locaux situés majoritairement en sous-sol, dont la configuration topographique du terrain engendre un dépassement de plus de 60cm par rapport au terrain naturel.

En secteur UZx :

- **20%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés. **10%** minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre.

En secteur UZa, pour les 3 « îlots urbains » inscrits sur le plan des secteurs de projet (4-2) :

1 - Les obligations en matière de pleine terre seront mutualisables à l'échelle de l'îlot urbain, y compris sur les emprises publiques actuelles ou à créer, à hauteur de :

- n°1 Auchan-Gare : 15% minimum
- n°2 Joncs-Marins : 20% minimum
- n°3 Pointe : 30% minimum

2 - Les obligations en matière d'espaces végétalisés seront à respecter à l'échelle de l'unité foncière à hauteur de 60% minimum.

3 - Dans le cas d'une toiture-terrasse, les conditions suivantes sont à respecter :

- Pour les bâtiments neufs de hauteur inférieure ou égale à R+7 : 60cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs de hauteur supérieure à R+7 : 30cm minimum de substrat devront être respectés,
- Pour les bâtiments neufs en structure bois : 20cm minimum de substrat devront être respectés.

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

Dispositions communales - UZ.15

Dispositions générales et espaces libres

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale ou d'un remplacement des plantations existantes. Les constructions réalisées sur des terrains arborés qualitatifs doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Le cas échéant, les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 3,5 mètres entre l'axe du tronc desdits spécimens et de la façade des constructions. De plus, les constructions ne devront pas avoir d'impact sur le huppier.

Les espaces libres de l'ensemble du terrain 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 préservation ou l'enrichissement de la biodiversité.

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

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

Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules. Leur aménagement en contiguïté des espaces libres existants sur les terrains voisins peut être imposé pour assurer une continuité des espaces non bâtis et de la végétalisation.

Espaces végétalisés et espaces verts de pleine terre

Pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface du terrain, défini dans chaque règlement de zone, devra être traité en espaces végétalisés (EV), déduction faite :

- Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

En cas d'amélioration des constructions existantes, et dans le cas où la construction d'origine ne répond pas aux exigences en matière de pourcentage d'espaces végétalisés, ce dernier doit être à minima maintenu.

Les espaces végétalisés doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité en tenant compte des thématiques de développement durable et de biodiversité et être, de préférence, d'un seul tenant. Ce traitement doit être conçu, 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.

Lorsque la construction est implantée en recul, l'espace compris dans la marge de ce recul doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale et privilégier si possible la multiplicité de ces espèces.

Différents types d'espaces végétalisés sont autorisés, pondérés par la mise en place d'un coefficient de biotope :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VÉGÉTALISÉE		MASSIF ARBUSTIF	EVERGREEN
Épaisseur de terre naturelle		> à 60 cm	> à 30 cm et < à 60 cm		
Coefficient de biotope	1	0,60	0,30	0,20	0,15

Par ailleurs, pour chaque zone, un pourcentage minimum de la surface des espaces végétalisés, défini dans chaque règlement de zone, devra être aménagé en jardin de pleine terre.

Les exigences en matière d'espaces verts de pleine terre ne s'appliquent pas dans les zones de carrières repérées sur les documents cartographiques annexés au PLUi.

Plantations

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

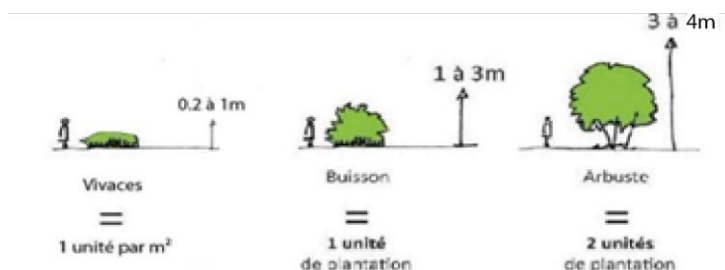
Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences indigènes non invasives.

Selon le type de plantation, ces dernières doivent être suffisamment espacées des espaces bâtis afin de garantir la pérennité racinaire et de développement du houppier, avec une distance minimale de 3,5 mètres entre l'axe du tronc et la façade des constructions. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

Afin de lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les espaces végétalisés de pleine terre comporteront :

- *a minima* une unité de plantation par tranche entamée de 10 m². Une unité de plantation a pour but de favoriser la biodiversité par la diversité des strates et des espèces végétales. Toute plantation d'espèce fruitière sera majorée d'une unité. Elle se calcule par rapport à la typologie du schéma ci-dessous :



- et *a minima* en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes (au choix à petit développement ou à moyen développement ou à grand développement) :

Les dispositions pourront ne pas s'appliquer :

- en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre ;
- en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface ;
- lorsqu'elles s'opposent à la réglementation du PPR.

Plantation des aires de stationnement

Pour des parcs de stationnement, les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet pour 2 places de stationnement. Cette disposition pourra être adaptée en fonction de la configuration du terrain.

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager de qualité.

En cas de réalisation de rampes d'accès extérieures pour accéder aux parcs de stationnement souterrain, ces dernières doivent s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul, si elle peut être autorisée.

Disposition particulière :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

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

Dispositions communales - UZ.16

Dispositions particulières applicables dans certains secteurs :

Espaces paysagers protégés

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « Espaces paysagers protégés » :

- Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés ;
- la suppression d'arbres de haute tige est interdite, sauf si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé ;
- seront seulement admises les constructions et installations légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils ou des serres de pleine terre, à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures ;
- les clôtures seront constituées de végétaux et/ou de grillages. Ces derniers devront être perméables à la libre circulation de la faune, en présentant un espace minimum de 20 cm de hauteur x 20 cm de largeur entre le sol et le bas de la clôture, tous les 2 mètres minimum, sur l'ensemble du linéaire de la clôture ;
- Les brises vues sur clôtures dépassant la hauteur significative de 1m90 depuis le sol sont interdits ;

Arbres d'intérêt ou groupe d'arbres d'intérêt

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : les arbres ou groupes d'arbres repérés au document graphique sous la légende « Arbres d'intérêt » ou « Groupe d'arbres d'intérêt » ne peuvent être abattus, sauf en cas de péril sanitaire, ou en cas de besoin dûment justifié par l'aménagement d'un espace ou d'un équipement public. Le cas échéant, l'abattage devra être compensé par l'ajout d'un arbre d'essence équivalente et/ou indigène. Les arbres seront implantés avec une circonférence de tronc de 18/20cm.

2.4 Stationnement

Article UZ.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 - 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 UZ.17-1

Champ d'application :

Banalisation : Méthode d'exploitation qui consiste à donner aux usagers abonnés un droit d'entrée dans le parc de stationnement, sans que les places soient affectées.

Foisonnement : Phénomène selon lequel tous les titulaires d'un abonnement dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément.

Mutualisation : Concept consistant en la limitation de l'offre privée associée à chaque projet immobilier accompagnée de la création de parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Dispositions générales :

1) Caractéristiques des aires de stationnement

- En dessous de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement avec un revêtement perméable.

- À partir de 3 places de stationnements créés, il est obligatoire de réaliser la totalité du stationnement nécessaire à l'opération de manière abritée ;

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs n'ont pas l'obligation de respecter cet article.

2) Mutualisation, foisonnement et banalisation des aires de stationnement

- En secteurs UZa, UZb, UZc, UZx et Uzr uniquement :

- La mutualisation de stationnements communs à plusieurs opérations de construction est uniquement admise, à la condition que le nouveau parc de stationnement cumule les critères ci-dessous :

- Obtention d'un permis purgé de tout recours du parc de stationnement mutualisé, à la date de la délivrance du permis de construire de l'opération de construction ;
- Dispose d'une capacité suffisante pour absorber le nombre de places inscrites du permis de l'opération de construction ;
- Localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;

Le foisonnement et la banalisation sont admis uniquement dans les parcs de stationnement mutualisés (« Aire de stationnement mutualisée au titre de l'article R.151-45 du code de l'urbanisme » inscrite au plan graphique 4-1).

Les conditions cumulatives à respecter sont les suivantes :

- Le ou les opérations portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes et deux occupations alternatives dans la journée ou la semaine de la ou des constructions ;
- La minoration devra être justifiée dans le permis et ne pourra dépasser 30% maximum du nombre total de places initialement prévues dans le ou les opérations en question ;

La non-réalisation sur l'unité foncière de l'opération du nombre total ou partiel de stationnements du permis est également admise, à la condition que :

- Le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies ;
- Ou que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession d'au minimum 10 ans dans un parc de stationnement existant localisé à moins de 250 mètres de la ou des constructions desservies.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 250 mètres autour du terrain.

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 étudié 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, la commune applique les règles AFNOR.

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 UZ.17-4

Dans l'ensemble des secteurs sauf UZr :

1 - En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo. Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

2 - En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

3 - En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de 1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement. En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

4 - Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessous, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

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

Dispositions communales UZ.17-5

Les dispositions fixées par les articles R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou propulsion hybrides électriques devront être respectées.

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

Dispositions communales - UZ.17-6

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
Construction à destination d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - 0.5 place par logement locatif social bénéficiant d'un prêt aidé de l'État - 0.5 place par logement locatif intermédiaire - 1 place de stationnement au minimum par logement familial Particularité : tout projet comportant du logement familial doit atteindre un ratio minimum de 0.75 place de stationnement par logement
Construction à destination de résidences étudiantes et résidences seniors	1 place de stationnement au minimum pour 10 unités
Construction à destination de bureaux	Il ne pourra être réalisé plus de 1 place de stationnement par 150 m ² de surface de plancher et moins de 1 place de stationnement pour 300m ² . Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.
Construction à destination	1 place de stationnement au minimum par 300m ² de surface de plancher

Destination des constructions	Dans l'ensemble de la zone
d'industrie, de dépôt	
Construction à destination de commerces et artisanat	<p>Dans le cas de constructions d'une surface de vente ou d'activité inférieure ou égale à 200 m² : il ne sera pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans le cas de constructions, d'une surface totale, de vente ou d'activité supérieure à 200 m² (surfaces affectées aux réserves exclues) : il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher (arrondi au nombre inférieur).</p> <p>Aires de livraisons internes</p> <p>Dans le cas d'une surface totale affectée au stationnement excédant 200 m², une aire de livraison minimum devra être réalisée.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express</p>
Construction à destination d'hébergements hôteliers	1 place de stationnement minimum pour 20 unités
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) :</p> <p>Le nombre de places nécessaires sera calculé selon le besoin du projet, avec un minimum de 1 place aux normes PMR.</p>

- Pour le secteur UZr uniquement, la superficie et le nombre de places de stationnement doivent être conservés tout ou partie, selon le besoin du projet déterminé en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation attendue.

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.

Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UZ.18

Les dispositions fixées par le code de la construction et de l'habitation devront être respectées, avec l'obligation de positionner les locaux vélos en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol à proximité directe des accès extérieurs.

3. Paragraphe UZ.3 : Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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 UZ.19 : Accès

Dispositions communales - UZ.19

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m et maximale de 5m.

Article UZ.20 : Voirie

Dispositions communales - UZ.20

Champ d'application :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
 - Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.
-

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
Fontenay-sous-Bois	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	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

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2 et celles de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

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 depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des 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 nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;
 - 2 - L'aménagement ou la confortation des constructions existantes, à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti ;
 - 3 - Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plans d'eau.
-

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

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

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

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

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales - N.9

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 GENERALES

Les constructions, ouvrages et aménagements devront être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, dans un souci d'optimisation de leur insertion dans le site naturel.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Sans Objet.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Sans Objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

L'implantation d'antennes de toute nature et de panneaux publicitaires est interdite.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI

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 remarquables

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

1 - Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

2 - Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 2 essences différentes.

3 - L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnement.

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

Les places de stationnement devront être traitées en evergreen.

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.

Tout stationnement à l'intérieur de la zone est interdit.

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, la commune applique les normes AFNOR.

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 :

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Tout stationnement devra être intégré dans le site, notamment concernant le système de fixation.

3. Paragraphe N3 : Equipement 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 (sauf pour Joinville-le-Pont);
- 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 (sauf pour Joinville-le-Pont).

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 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobile), 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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

3.2 Desserte par les réseaux

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