

## CHAPITRE 2

### **Dispositions applicables à la zone UB**

*La zone UB correspond à deux types d'occupation du sol périphériques des zones centrales de Saint-Mandé : les secteurs très résidentiels des franges sud et est de la commune, pour la plupart constitués de terrains dits « retranchés du bois de Vincennes » et concernés par le site inscrit ; les secteurs de concentration des équipements (hôpital Bégin, équipements regroupés à proximité de la mairie ou autour du groupe scolaire Offenbach et de l'Institut Val Mandé).*

*Ces vocations sont confirmées, ce qui amène à diviser la zone en six secteurs :*

*Le secteur UBa qui correspond au seul grand ensemble immobilier d'habitation de la commune, présentant une certaine qualité d'architecture qui l'apparente aux HBM de l'entre-deux guerres ;*

*Le secteur UBb qui correspond aux îlots situés entre les rues Sainte Marie, R.A. Vivien et Herbillon, présentant une bonne homogénéité quant aux formes urbaines malgré quelques mutations récentes (ce secteur est entièrement concerné par le site inscrit) ;*

*Le secteur UBc qui correspond aux franges de Saint Mandé donnant sur l'avenue Daumesnil et le zoo de Vincennes ;*

*Le secteur UBd qui correspond aux franges de Saint Mandé donnant sur la chaussée de l'Étang et sur le bois de Vincennes ;*

*Le secteur UBe qui regroupe plusieurs équipements publics très imbriqués entre eux et avec les tissus d'habitat environnants (Institut Val Mandé, groupe scolaire Offenbach, gymnase A. Benzoni, et une partie de la tranchée du RER A) ;*

*Le secteur UBf qui correspond à l'emprise de l'hôpital d'instruction des armées Bégin, des logements pour le personnel de cet établissement, des militaires et de leur famille (dans le sous-secteur UBf1 créé à cet effet) et des terrains de sports municipaux (stade des Minimes).*

**Le périmètre de la zone UB et des secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, Ube et UBf :**



## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UB.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

#### 1.1 - Dans l'ensemble de la zone

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les dépôts d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de déchets de matériaux.
- Le stationnement des caravanes isolées, l'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.
- Les carrières.
- 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.
- Les installations classées présentant un danger pour l'environnement, à l'exception de celles autorisées en UB 2.
- Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.
- Le changement de destination de locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées par un trait violet figurant au document graphique n°4.1 du PLU en application de la l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

#### 1.2 - Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique (pièce 4.1 du présent dossier de plan local d'urbanisme) :

Les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature, à l'exception des locaux faisant l'objet d'un changement temporaire d'affectation de logements, en application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (ex. professions libérales).

#### 1.3 - Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » :

- La démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe 1 du présent règlement et repérées au document graphique n° 4.3 ; toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

#### **1.4 - Dans le secteur UBf hors sous-secteur UBf1**

- les logements,
- les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin) ou des équipements sportifs municipaux (stade des Minimes).

#### **1.5 - Dans le sous-secteur UBf1**

- Les constructions ou installations qui ne seraient pas liées à des activités militaires, hospitalières et médicales de l'hôpital d'instruction des armées (hôpital Bégin), à l'exception des logements (qui sont autorisés).

### **Article UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **UB 2.1 - Dans l'ensemble de la zone**

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6, UB.7, UB.8, UB.9, UB.10, UB.11 et UB.13 du présent règlement, à condition qu'il ne vise pas à en augmenter le volume existant ou à créer des baies éclairant des pièces situées à moins de 8 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.
- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.5, UB.6, UB.7, UB.8, UB.9, UB.10, UB.11 et UB.13 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :
  - boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
  - voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158 (ex RD 38)
  - voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 120 (ex RN 34), 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.

- En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, la réalisation (constructions neuves ou réhabilitation) d'un programme de logements portant sur plus de 2750 m<sup>2</sup> surface de plancher de logements devront comporter au moins 25% de m<sup>2</sup> surface de plancher de logements locatifs sociaux.
- Les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux (Artisanat, hôtellerie, entreposage, industrie non nuisante), à condition que les constructions ou parties de constructions qu'ils occupent soient situées au rez-de-chaussée, au premier étage et/ou en sous-sol, et qu'ils soient situés à l'extérieur du périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au plan des servitudes (pièce n°5.2 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme).
- Les changements temporaires d'affectation, au titre de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont autorisés (ex. professions libérales).

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- la réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6, UB.7, UB.8, UB.9, UB.10, UB.11 et UB.13, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.
- la réhabilitation avec extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6, UB.7, UB.8, UB.9, UB.10, UB.11 et UB.13 à condition qu'ils soient déjà affectés à des commerces ou à des activités respectant les conditions définies au présent paragraphe.
- les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sous réserve de ne pas augmenter le volume de plus de 20% et de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

## SECTION 2 – Conditions de l’occupation et de l’utilisation du sol

### Article UB.3 – Accès et voirie

#### 3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité civile et de la lutte contre l’incendie. S’il n’est pas direct, cet accès pourra être aménagé sur un fonds voisin, ou éventuellement obtenu par l’application de l’article 682 du code civil, modifié par la loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 – Voirie

En cas de création d’une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

Leur création ou amélioration peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, et de constitution dans l’intérêt de la circulation et de l’utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique. Lorsqu’elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UB.4 – Desserte par les réseaux

#### 4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d’eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution d’eau.

#### 4.2 – Assainissement

##### 4.2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d’assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d’assainissement.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi 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 faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont, notamment en ce qui concerne les parkings en surface.

- Il est également recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant le débit de ces eaux à environ 2 litres/seconde/hectare (rétention en terrasse, chaussées poreuses etc.).
- La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.
- Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 2 litres/seconde/hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...).
- 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 gazons, sols béton de petite surface pour les sols piétons.

4.2.3 - À l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

#### **4.3 – Réseau public de communications**

Les constructions devront comporter les infrastructures nécessaires à leur branchement sur les réseaux de communication existants ou projetés :

- réseaux traditionnels publics (téléphone, télex, liaisons spécialisées...)
- réseaux câblés de radiotélévision publics.

#### **4.4 – Ordures ménagères**

Il devra être prévu, dans les constructions, des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte des ordures ménagères et notamment pour permettre le bon déroulement de la collecte sélective des déchets ménagers.

#### **4.5 – Électricité**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement alimentée par un réseau de distribution de capacité suffisante. Les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain ou galerie technique.

### **Article UB.5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées

### 6.1 – Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

#### 6.1.1 - Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

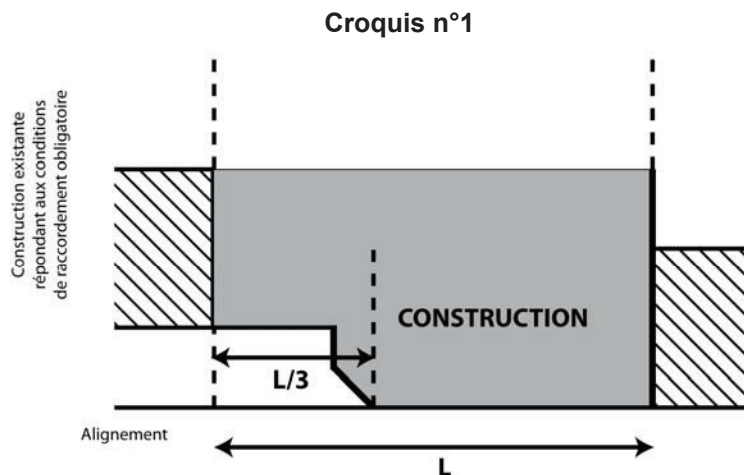
#### 6.1.2 - Règles particulières

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente :

6.1.2.1 – Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique (croquis n°1), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :

- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d'une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ).



6.1.2.2 – Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total.

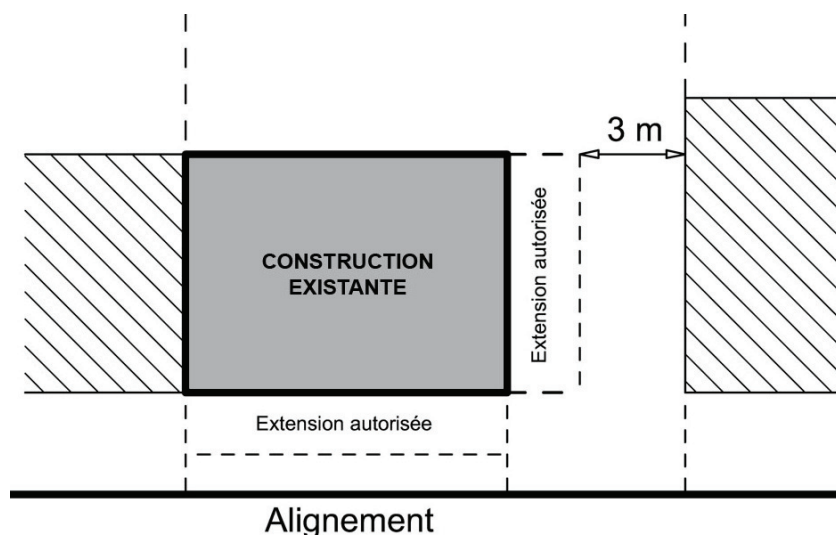
La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante sont autorisées avec la même implantation que la construction existante.

L'extension d'une construction non implantée à l'alignement est autorisée :

- Soit à l'alignement dans le prolongement de la façade existante à condition que la façade de l'extension soit implantée en limite séparative ou en recul d'au moins 3 mètres. (Croquis ci-dessous).

- Soit entre la façade existante et l'alignement. (Croquis ci-dessous)





6.1.2.3 – Pour des raisons d’harmonie architecturale lorsque le terrain d’assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de reculement figurant au plan de zonage, d’au moins 40,00 mètres : dans ces cas, pourront être admis, sur 30% maximum de la largeur du terrain sur voie, soit des interruptions du volume bâti (trouées et transparences), soit des retraits de façade sur une profondeur maximum de 4,00 mètres et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

6.1.2.4 – Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l’angle de deux voies supporteront une marge de reculement nouvelle, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

6.1.2.5 – Les équipements publics pourront s’implanter à l’alignement ou en recul.

## 6.2 – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

### 6.2.1 - Cas général

La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d’une voie bordée d’une marge de reculement doit être implantée à la limite des marges de reculement figurées au document graphique n°4.1 et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe 2 du présent règlement.

### 6.2.2 - Règles particulières

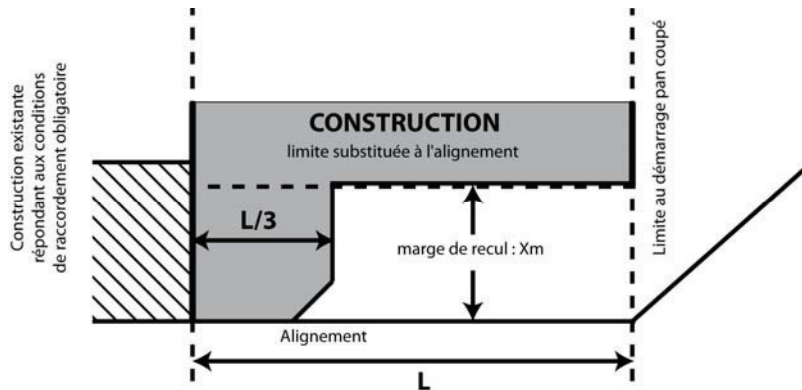
Aucune construction en élévation ne peut occuper l’emprise des marges de reculement définies au paragraphe 6.2.1 ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

- les clôtures ;
- dans la limite d’une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d’une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d’une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

Les parties de bâtiments venant en « raccordement obligatoire » sur les constructions voisines existantes, telles que définies ci-après, à condition qu’elles n’excèdent pas 1/3 du linéaire de l’alignement du terrain sur la rue considérée (ce linéaire sera calculé depuis la limite séparative jusqu’au point de démarrage du pan coupé dans le cas des terrains d’angle) ; voir croquis n°2 ; le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative en bordure de voie répond à l’une des conditions suivantes :

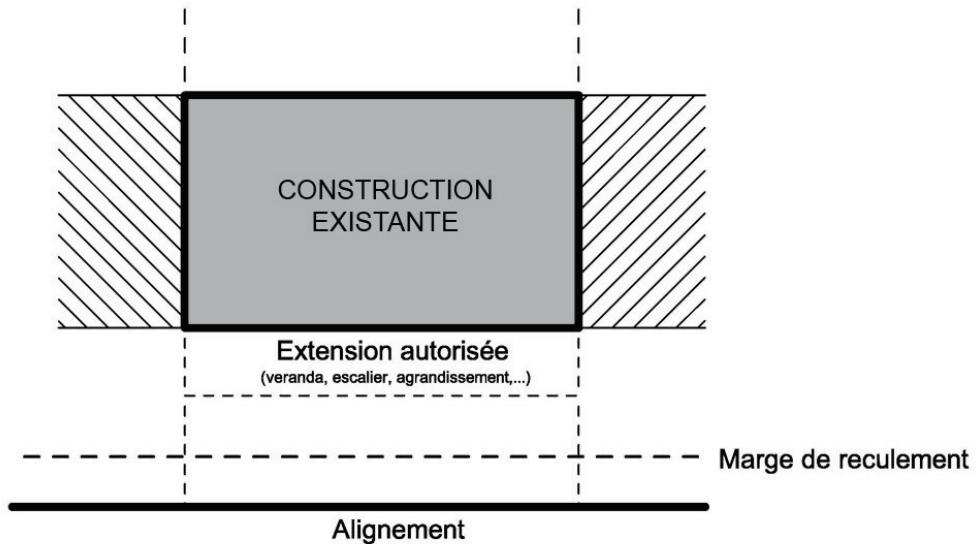
- soit être répertoriée comme bâtiment à conserver,
- soit être d’une altitude proche de la hauteur plafond de la zone ou du secteur considéré (égale, supérieure ou inférieure à deux étages près, soit 6 mètres environ), et non frappée d’alignement.

Croquis n°2



Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de recule ment sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul. Voir croquis n°3.

Croquis n°3



Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de recule ment ou en recul de la marge de recule ment.

### 6.3 – Création de voies nouvelles publiques ou privées

Dans le cas des voies nouvelles, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul, voire en surplomb, sous réserve du respect des dispositions des articles UB.3 et UB.8 du présent règlement.

## **6.4 – Saillies et encorbellements sur le domaine public**

### *6.4.1. - Cas général*

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit-enveloppe défini à l'article UB.10 ci-dessous, ne devront pas excéder une épaisseur de :

- 0,16 mètre jusqu'à 3,00 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,22 mètre de 3,00 mètres à 4,30 mètres au-dessus du trottoir ;
- 0,80 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du trottoir.

Les parties les plus saillantes des ouvrages ne devront toutefois pas se situer à moins de 0,50 mètre d'un plan vertical passant par l'arête de la bordure du trottoir.

### *6.4.2 - Saillies ornementales, balcons et surfaces non closes*

D'une façon générale, l'empiétement par rapport à l'alignement est autorisé pour des saillies à caractère ornemental telles que seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

Les saillies des balcons et des surfaces extérieures non closes sont autorisées dans des proportions modérées et devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

### *6.4.3 - Volumes habitables en encorbellement*

Les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement sont interdits dans les rues d'une largeur inférieure à 12 mètres entre alignements.

Lorsqu'ils sont autorisés, les volumes habitables construits en encorbellement sur l'alignement devront répondre aux dispositions suivantes :

- le total des largeurs d'emprise sur la façade desdits volumes ne pourra excéder la moitié du linéaire de façade sur rue. Pour chaque encorbellement, la largeur à prendre en compte sera la plus grande. En cas de façade comportant des redents, le linéaire à prendre en compte sera celui du développé de façade.
- les éléments en saillie seront distants d'au moins 0,50 mètre des limites séparatives du terrain.
- dans le cas où la construction projetée présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement des volumes habitables en encorbellement devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

## **Article UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le présent article est divisé en trois parties, correspondant :

- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul (paragraphe 7.1), par rapport aux limites séparatives aboutissant ou non aux voies,
- au cas général et règles particulières s'appliquant à une construction implantée ou au delà de la dite bande (paragraphe 7.2),
- aux règles particulières s'appliquant à une construction implantée en secteur Ube.

Rappel :

L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf, de tout débouché de conduit de ventilation et de tout conduit de fumée, et à au moins 40cm du faitage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

## 7.1 - Constructions implantées dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

### 7.1.1 - Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

#### 7.1.1.1 - Cas général :

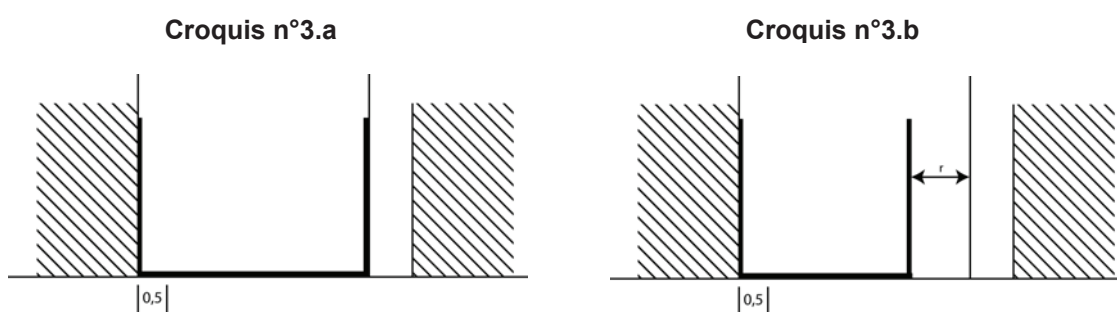
Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

#### 7.1.1.2 - Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales

- soit lorsque sur le fonds voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité pourra être implantée (croquis n°3.a et 3.b) :

- ◆ soit en limite (cas général) ;
- ◆ soit en observant un retrait par rapport à cette limite ( $r$  sur le croquis). Dans ce cas, ce retrait par rapport à la limite séparative respectera les dispositions suivantes :
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres en cas de baie et de 3 m en cas d'absence de baie.
  - Toutefois, la construction sera implantée à une distance moindre de celle définie ci-dessus lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de « cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas :
    - l'édification d'une construction en limite de cour commune relève de l'application des règles définies à l'article UB.8 concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété ;
    - les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.



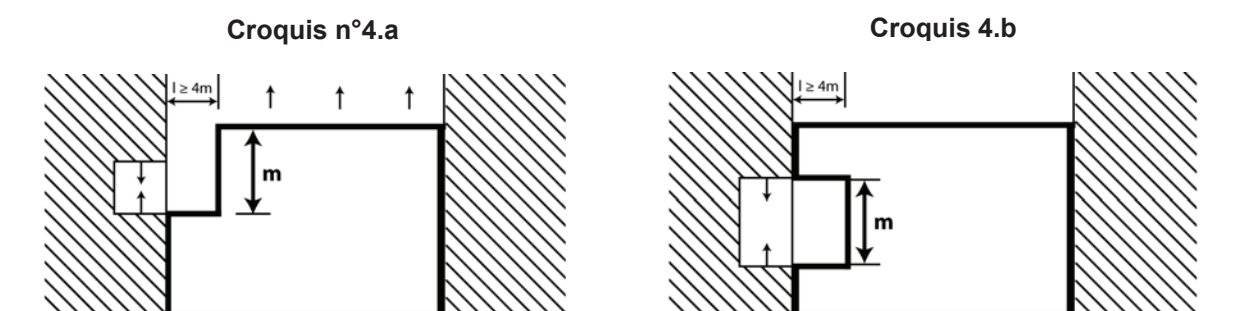
- soit dans les cas visés aux articles 6.2.2.1 et 6.2.2 pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, la partie de façade en recul doit se situer à au moins 3 mètres de la limite séparative opposée.
- soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
  - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
  - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°4) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 4.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 4.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis 4.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- soit en cas d'application de l'article UB 2 : les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (exemple, vérandas...) peuvent être implantées en retrait à condition de ne pas créer de nouvelle baie (cf définition en annexe) à moins de 3 mètres de la limite séparative.

#### 7.1.2 - Par rapport aux autres limites séparatives :

##### 7.1.2.1 - Cas général :

Les constructions doivent être implantées :

- soit au ras desdites limites, si la façade concernée est aveugle ou ne comporte que des jours au sens des articles 676 et 677 du code civil ;
- soit, comme il est dit au paragraphe 7.2 ci-après, en matière d'implantation des constructions au-delà de la bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul.

##### 7.1.2.2 - Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

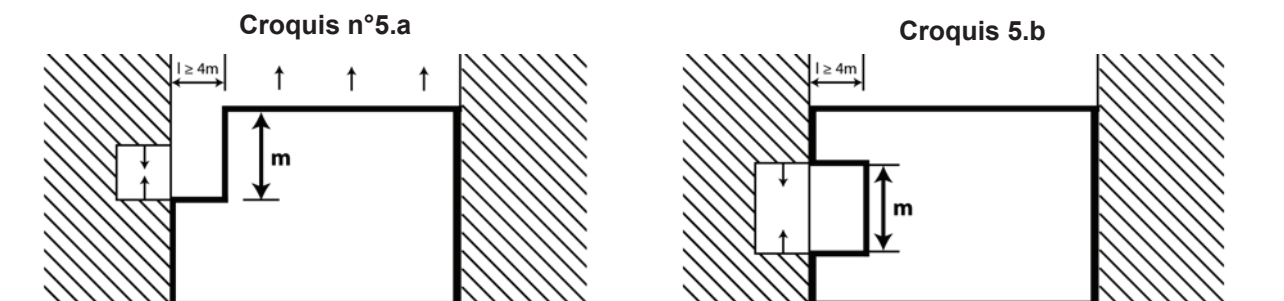
- ✓ Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :
  - avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
  - et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait (l sur le croquis 5.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (m sur le croquis 5.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté.

La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies ;

- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (l sur le croquis 5.b), d'une profondeur (m sur le croquis 5.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie.



- ✓ Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R.471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1 et 7.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB.8).

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

### 7.1.3 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées :

- suivant les règles des constructions nouvelles.

Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

- La surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLU peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospectifs imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

## 7.2 - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

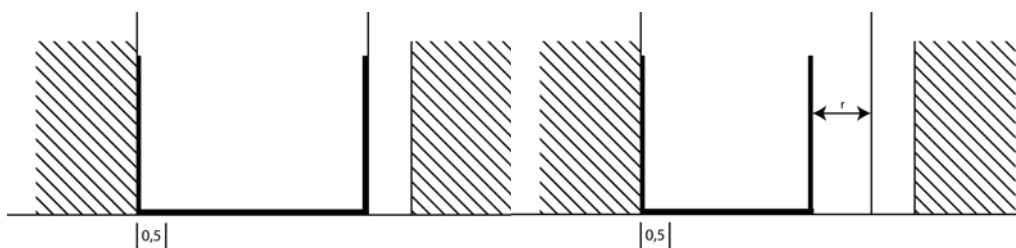
### 7.2.1 - Cas général :

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes (croquis n°6).

Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit au ras de la limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égal à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas, ou encore s'il s'agit de baies éclairant des annexes (garages, remises etc.), ainsi que les constructions liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique.

Au-dessus d'une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du sol naturel, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 6 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies situées en regard de la limite séparative, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.

**Croquis n°6**



Les constructions pourront toutefois être implantées sur limite séparative si elles peuvent s'adosser à un immeuble en bon état existant sur le fond voisin. Dans ce cas, les dimensions de la partie de la construction ne correspondant pas aux dispositions des deux paragraphes ci-dessus ne devront pas excéder celle de l'immeuble voisin augmentées de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UB.10.

Cas particulier : surélévation d'une construction existante située sur deux limites d'un terrain d'angle

Dans le cas où cette disposition est mise en application sur un terrain d'angle, jouxtant deux parcelles dont une seule est bâtie, la surélévation permise sur la première limite séparative est également autorisée sur la seconde, sous réserve d'une augmentation de la hauteur de 1.50 m maximum.

**7.2.2 - Règles particulières :**

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

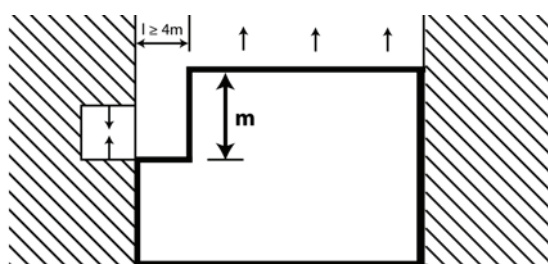
7.2.2.1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies.

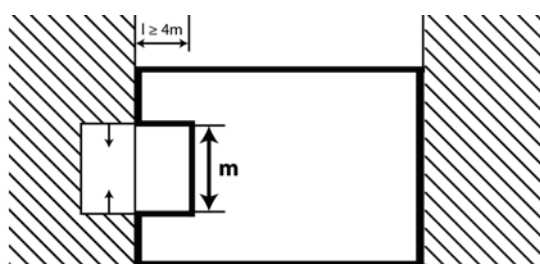
Dans ce cas, la construction projetée pourra (croquis n°7) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait ( $l$  sur le croquis 7.a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur ( $m$  sur le croquis 7.a) correspondant à la largeur de la courette augmentée de la partie située entre la courette et la face arrière du bâtiment projeté. La façade située en regard de la limite séparative commune ne devra alors pas comporter de baies éclairant des pièces.
- soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune ( $l$  sur le croquis 7.b), d'une profondeur ( $m$  sur le croquis 7.b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.

**Croquis n°7.a**



**Croquis n°7.b**



7.2.2.2 - Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune », éventuellement obtenue par application des dispositions de l'article R. 471-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives à des distances moindres que celles prévues aux marges de recul décrites aux paragraphes 7.1 et 7.2.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB.8)

Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

### **7.3 - Constructions implantées en zone Ube au-delà de la bande de 15 mètres**

Cas particulier des constructions implantées sur les limites séparatives de propriété au-delà de la bande de 15 mètres :

Dans ce secteur, les constructions pourront être édifiées :

- soit en limite séparative sur une hauteur de 18 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel si la façade concernée est aveugle ; dans ce cas, au dessus de la hauteur de 18 mètres ainsi définie, les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 18 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres si la façade concernée comporte des baies, ou au moins égale à 3 mètres si elle n'en comporte pas.
- soit en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, les constructions observeront les dispositions du paragraphe 7.2.2 ci-dessus.

L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UB 8)

- Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

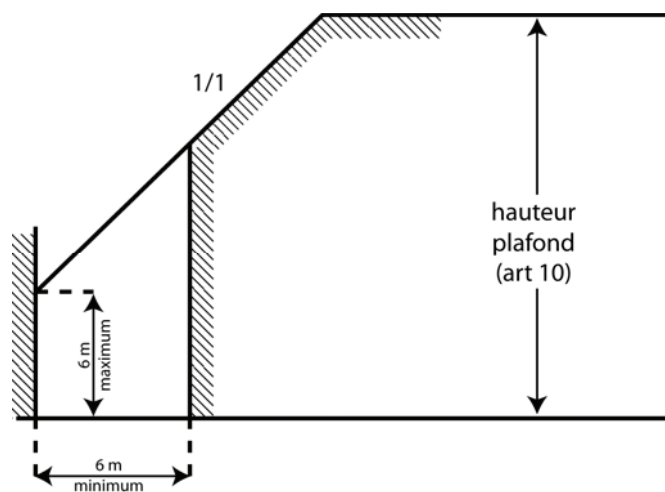
## **Article UB8 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **8.1 - Dans les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBf, et UBf1 :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce point et le pied de la façade qui lui fait face, diminuée de 6 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres (croquis n°8.a).



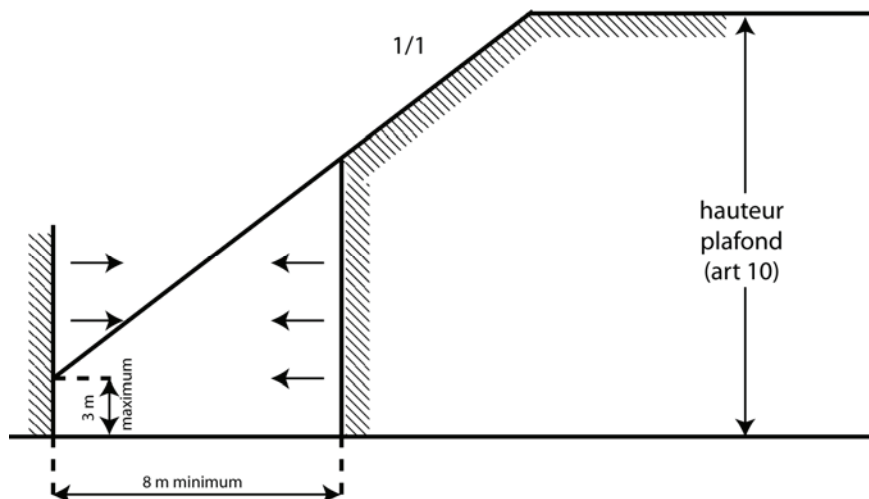
Croquis n°8.a



Toutefois, lorsque l'une au moins des constructions comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'autre construction sera au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies (croquis n°8.b).
- la hauteur de la façade la plus basse diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baies ou s'il s'agit de baies éclairant des annexes et que la façade la plus haute en comporte.

Croquis n°8.b



#### 8.1 - Dans le secteur UBe :

- une distance d'au moins 4,00 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ;
- les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur le même terrain ne pourront comporter de baies que si elles sont éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 8,00 mètres.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées lorsque la réhabilitation d'un immeuble existant comportera la création d'une cage d'ascenseur qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans

le volume de la construction, ou d'un local d'ordures ménagères conforme aux dispositions définies au paragraphe 4.4 de l'article UB.4 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies aux paragraphes 8.1 et 8.2 ci-dessus.

## **Article UB.9 – Emprise au sol des constructions**

### **9.1 - Dans les secteurs UBb, UBc, UBd et UBf :**

Dans la bande constructible définie à l'article UB 7, il n'est pas fixé de règle.

Dans la partie de terrain située hors bande constructible, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

### **9.2 - Dans les secteurs UBa et UBe :**

Dans les secteurs UBa et UBe, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées à l'article UB.13 du présent règlement.

### **Dans le secteur UBf1 :**

L'emprise au sol des constructions réalisées en superstructure sur une propriété est limitée à la superficie de la bande constructible définie à l'article UB 7 ci-dessus, augmentée de 50% de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande constructible. En cas de marge de reculement imposée, la surface de cette marge de reculement est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

### **9.3 - Le long des axes commerciaux délimités au document graphique :**

Un complément d'emprise au sol de 30% de la superficie du terrain non concerné par la bande constructible est autorisé en rez-de-chaussée pour les locaux destinés au commerce de proximité et à l'artisanat.

## **Article UB.10 – Hauteur maximum des constructions**

### **10.1 Règles de hauteur absolue**

#### *10.1.1 - Cas général :*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au document graphique n°4.2 « plan des hauteurs ».

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et garde-corps à claire-voie exclus. Ces derniers pourront dépasser cette hauteur-plafond de 1,00 mètre sous réserve qu'ils soient situés

à au moins 3,00 mètres en retrait des plans des gabarits et prospects tels que définis aux articles UB.6, UB.7 et UB.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UB.10-2, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrassons de toiture à la Mansart par exemple) pourront également bénéficier de cette possibilité de dépassement de 1,00 mètre, dans les mêmes conditions de recul par rapport aux plans des gabarits et prospects.

Les antennes relais peuvent dépasser le plafond autorisé sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

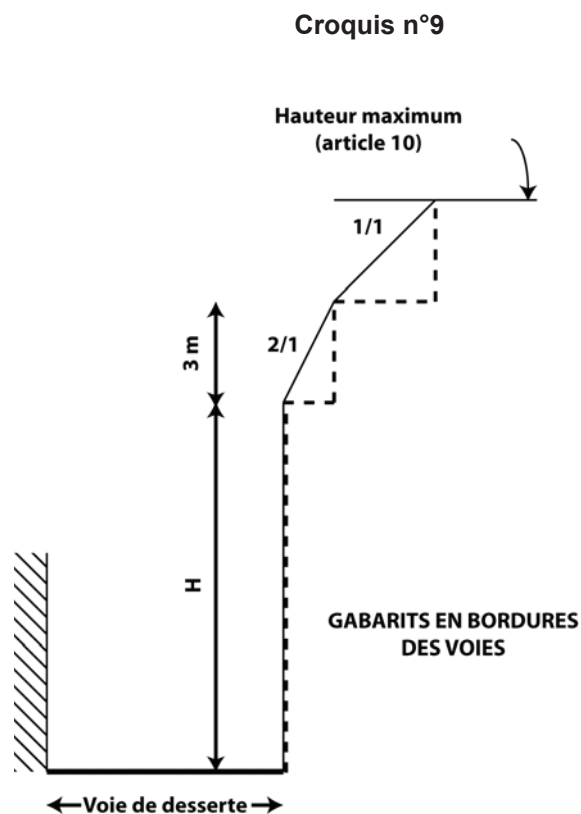
#### 10.1.2 - Règles particulières :

Les hauteurs maximum définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s)

### 10.2 - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques)

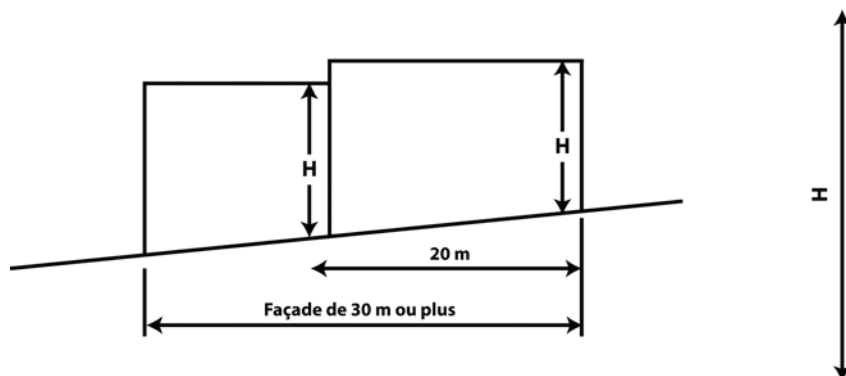
10.2.1 Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 10.2.2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UB6 ;
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée à 3 mètres au-dessus de ce sommet ;
- d'une oblique de pente 1/1 (45° par rapport à l'horizontale) élevée au sommet de la précédente oblique



10.2.2 - La hauteur H composant le gabarit est égale à 10 mètres, 12 mètres, 15 mètres, 18 mètres, 21 mètres ou 24 mètres, suivant les indications portées au document graphique n°4.2 « plan des hauteurs » pour les sections concernées. Cette hauteur H est mesurée à partir du point le plus élevé de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UB6. Si la largeur de façade sur rue de la parcelle concernée venait à excéder 30 mètres, cette hauteur H serait mesurée à partir du point le plus élevé de chaque section de 20 mètres de l'alignement sur rue ou de la marge de recul définie à l'article UB6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).

Croquis n°10



## Article UB.11 – Aspect extérieur

Rappel :

Les dispositions du Règlement Local de la Publicité et des Enseignes (Zones de Publicité Restreinte), en application de l'arrêté DGS n°2010-67 du 14 décembre 2010, doivent être respectées.

Les préconisations de la charte de qualité des façades et des devantures commerciales, approuvée le 26 janvier 2010, doivent être prises en compte.

### 11.1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 - Constructions existantes

#### 11.2.1 Prescriptions générales

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

### *11.2.2 Traitement des façades*

Le caractère d'origine de la façade devra être préservé, notamment lorsqu'elle est composée de pierres de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre.

Les ravalements devront être exécutés en respectant les matériaux d'origine de la façade, ainsi que les composants de sa modénature. Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille sont interdits.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

### *11.2.3 - Ornementation des façades*

Les éléments d'ornementation existants (moultures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

### *11.2.4 - Façades commerciales, enseignes*

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments anciens, il sera imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

### *11.2.5 - Éclairage des combles*

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

Les lucarnes seront soit à deux ou trois versants, soit rentrantes, et suivront, dans la mesure du possible, l'axe des percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur, hors tout, la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles des lucarnes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont proscrits.

### *11.2.6 - Surélévations*

Les surélévations et redressements de toiture des constructions existantes devront être traitées en harmonie avec l'architecture originelle et les matériaux du bâtiment concerné.

### *11.2.7 - Édicules formant couverture de terrasse, vérandas, jardins d'hiver.*

Les éléments à créer en appui sur les terrasses ou le terrain naturel selon les cas, devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné tout en contribuant à l'amélioration de son aspect.

### *11.2.8 - Traitement des ouvertures*

Les éléments de modénature des ouvertures existantes devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

## **11.3 - Constructions neuves**

### *11.3.1 - Composition générale*

Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. A cette fin, un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias...).

### *11.3.2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades*

#### *11.3.2. a - Prescriptions générales*

Les matériaux apparents en façade, y compris pour les parties de façade en retrait, devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. La pierre de taille ou agrafée sera privilégiée.

La teinte des matériaux ne devra pas contrarier l'harmonie générale de la rue et notamment celle des séquences où prédominent les immeubles anciens. Tous les matériaux réverbérants sont interdits (verre, peinture miroitante, etc.).

Les imitations de matériaux (telles que faux moellons, fausses briques, faux bois...), l'emploi à nu ; en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Nota : il est recommandé de prendre en compte la charte relative aux façades figurant en annexe du présent règlement.

#### *11.3.2. b - Prescriptions spécifiques aux constructions à usage principal d'habitation*

Les façades comportant des baies devront être en pierre ou recevoir un revêtement de pierre, ou être composées de brique et de pierre.

Ces dispositions s'appliquent également aux rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs lorsqu'ils sont implantés en retrait du volume général de la construction.

Tout dispositif léger occultant les garde-corps (de type canisses, bois tressé ou autre dispositif rapporté) est interdit.

#### *11.3.3 - Pignons, locaux annexes*

Les murs pignons, mitoyens ou non, devront être traités en harmonie avec les façades et présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Les conduits de cheminée et / ou le chemisage en pignon doivent être masqués par des dispositifs en maçonnerie de préférence ou fermant un écran à la rue.

Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux.

#### *11.3.4 - Façades commerciales, enseignes*

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront en respecter les limites séparatives ;
- les vitrines pourront présenter une saillie par rapport au nu de la façade, correspondant aux dispositions de l'article UB.6.4 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...).

### 11.3.5 - Clôtures

Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.

Les clôtures nouvelles, en bordure de voies publiques ou privées, devront être constituées par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'une grille à claire-voie obstruées uniquement par des écrans cache-vue végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.

La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.

Dans les marges de reculement, les clôtures édifiées entre propriétés contiguës devront respecter les dispositions spécifiques du cahier des charges qui est applicable aux clôtures des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

Toutes les clôtures définies ci dessus respecteront les dispositions spécifiques du cahier des charges applicables à celles des parcelles « des terrains retranchés du bois de Vincennes ».

### 11.3.6 - Toitures

#### 11.3.6. a - Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Ils devront s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants, notamment les bâtiments anciens. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente visible depuis l'espace public doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire situé sur une toiture à pente non visible depuis l'espace public doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

#### 11.3.6. b - Toitures terrasses

##### *Principes généraux*

Les terrasses-jardins donnant sur l'espace public devront être conçues de manière à ce que le verdissement soit perceptible autant que possible de cet espace public.

##### *Dalles-terrasses couvrant des constructions situées en sous-sol*

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UB.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des paragraphes 13.1.2 à 13.1.5 de l'article UB.13.

##### *Toitures-terrasses inaccessibles*

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50m<sup>2</sup> de superficie seront :

- soit végétalisées sur un minimum de 80% de leur surface par une disposition de type traditionnel, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple),
- soit recouvertes de panneaux solaires, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire.

#### **11.4 - Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments**

Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

Les édicules affectés aux machineries d'ascenseurs et aux sorties d'escaliers, les ouvrages et édicules techniques, lorsqu'ils ne seront pas intégrés dans le volume du dernier étage, seront traités avec le même matériau que les façades et intégrés à l'aménagement d'ensemble de la toiture-terrasse.

Les canalisations de ventilation devront être masquées.

Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situés en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.

Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons pleins devront être intégrées à l'intérieur des bâtiments, être situées en fond de loggia, être encastrées dans la façade ou être placées en limite séparative d'immeuble.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Leur installation sur les balcons ou autres saillies au-dessus du domaine public est interdite.

Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

Les balcons devront être opacifiés sur une hauteur de 45 cm minimum au-dessus de la dalle. Afin de préserver la perception du front bâti, il sera exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des garde-corps fins et ajourés situés au-dessus des parties opacifiées. Le verre ou tout matériau plastique transparent et/ou réfléchissant la lumière est interdit.

#### **11.5 - Bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Tous les travaux ou transformations exécutés sur un bâtiment visé à l'article UB.2 faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Toutefois, la démolition du bâtiment protégé est interdite. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **Article UB.12 – Stationnement**

#### **12.1- Constructions nouvelles**

##### *12.1.1 - Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement, et en dehors des espaces verts prévus à l'article UB.13



Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant le terrain.

La pente des rampes d'accès aux parcs de stationnement dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article UB. 12.1.2. et de l'article UB.12.2, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans l'environnement immédiat ;
- soit à acquérir les places de stationnement manquantes ou obtenir, pour les places manquantes, une concession à long terme dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération ;
- soit à obtenir, pour les places manquantes, une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

### 12.1.2 - Normes de stationnement

#### Stationnement des véhicules

Les espaces couverts à réserver à l'intérieur du terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes et prescriptions définies ci-après. Ces normes et prescriptions ne s'appliquent pas aux surfaces de planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire sous réserve du respect des dispositions de l'article 12.2.. Dans ce cas, toutefois, le nombre de places de stationnement existantes devra être conservé dans la limite des normes définies ci-après. De même, les aires de livraison devront être conservées lorsque la nouvelle destination de l'immeuble le justifie.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Destination des constructions	Norme plancher (minimum)	Norme plafond (maximum)
Habitation et destinations assimilées, hôtels meublés, résidences de tourisme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- logement</li> <li>- logement financé par un prêt aidé par l'Etat situé à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public</li> <li>- logement financé par un prêt aidé par l'Etat situé à plus de 500m d'une gare ou d'une station de transport public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,1 place par logement</li> <li>- 0,5 place par logement</li> <li>- 1 place par logement</li> </ul>	Pas de norme plafond
Hôtels :	1 place pour 5 chambres	Pas de norme plafond
Pour les hôtels d'une capacité supérieure à 50 chambres, une aire de dépose et de reprise des passagers sera exigée sur le terrain de la construction.		
Bureaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situés à moins de 500m ou moins d'une gare ou d'une station de transport public</li> <li>- Situés au-delà de 500m d'une gare ou d'une station de transport public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 90m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>
Activités, hôtels industriels et commerces :	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de SDP.	Pas de norme plafond
Équipements d'intérêt collectif à caractère résidentiel (résidences étudiantes, résidences-foyer, résidences pour personnes âgées...) :	1 place pour 5 chambres	Pas de norme plafond

Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... :

- Pour ces établissements, ainsi que pour les établissements recevant du public la superficie à réserver au stationnement des véhicules devra tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique par rapport aux transports en commun et des possibilités de regroupement avec les parcs de stationnement voisins.
- En plus des obligations ci-dessus, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention devront être réalisés hors de l'emprise de la voie publique.

Le nombre de place à réaliser résultat des normes ci-dessus est, en cas de décimale supérieure ou égale à 5, arrondi à l'unité supérieure (sauf pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat).

### Stationnement des vélos

Logements	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m <sup>2</sup> dans les autres cas. La surface minimale est de 3m <sup>2</sup> .
Bureaux	1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités et commerces de plus de 500m <sup>2</sup>	1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré 1 place pour 3 à 5 élèves du 2ème degré

Les dispositions de l'arrêté du 20 février 2012 relatives à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et infrastructures pour le stationnement sécurisé des vélos) devront être respectées.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBf et du sous-secteur UBf1 : à l'intérieur des périmètres figurant au plan de zonage 4.1., la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

### 12.2 - Constructions existantes

En cas d'agrandissement des locaux de plus de 20%, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires calculé à partir de la surface créée par le projet et à partir des normes définies à l'article 12.1.2.

Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieur à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 12.1.2. s'appliquent si la transformation de la construction crée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.

Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

## Article UB.13 – Espaces libres et plantations

### 13.1 - Dispositions générales

13.1.1 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.

13.1.2 - Les trois-quarts au minimum de ces espaces libres seront des espaces verts. 10% des espaces verts devront être en pleine terre ou recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 80 centimètres au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

13.1.3 - À partir de 100,00 m<sup>2</sup> d'espace planté en référence au paragraphe 13.1.2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

13.1.4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m<sup>2</sup> d'espace libre.

13.1.5 - Les espaces libres résultant de reculement de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de reculement en superstructure) recevront, lorsqu'il s'agira de dalles-jardins, une couche de terre végétale de 1,50 mètre pris au-dessus de la couche drainante sur au moins 40% de leur emprise, et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir.

Il ne peut être porté atteinte aux espaces de pleine terre grevés au document graphique n°4.1 d'une marge de reculement le long de la chaussée de l'Etang et de l'avenue Daumesnil.

13.1.6 - Tout arbre de moyen à grand développement abattu sera remplacé par un sujet à développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

**13.2 - Dans les secteurs UBb, UBc et UBf**, la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 70% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UB.7 ci-dessus.

**13.3 - Dans le secteur UBf1** la superficie des espaces libres de toute construction à réserver sur le terrain ne peut être inférieure à 50% de la superficie de la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité visée à l'article UB.7 ci-dessus.

**13.4 - Dans le secteur UBa**, eu égard à la vocation résidentielle de la zone, **et UBc**, eu égard à la vocation des espaces libres des principaux équipements existants (groupe scolaire, Institut Val Mandé...), leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.

La partie non construite des parcelles supportant des constructions à usage principal d'habitation devra être traitée selon les dispositions du paragraphe 13.1 ci-dessus.

### 13.5 - Espaces verts protégés

13.5.1 - Les espaces verts protégés sont inscrits au plan au titre des articles L.151-23 et R123-11-h du code de l'urbanisme.

13.5.2 - Sur les terrains mentionnés au document graphique n°4.4 comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.

13.5.3 - Les espaces verts protégés (EVP) constituant des bandes arborées le long des rues, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert clair, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EVP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface que la surface existante, soit reconstitué avec la superficie minimale figurant en annexe 3 du présent règlement. Afin de conserver la continuité des bandes arborées, la bande reconstituée devra s'implanter de limite à limite en évitant toute rupture sauf :

- dans les cas de raccordement à un bâtiment voisin prévu dans les articles 6.1.2.1. et 6.2.2.
- lorsque le projet prévoit une rampe de parking sur cette emprise. La partie de la rampe située dans la bande arborée, devra, dans la mesure du possible, être engazonnée.

13.5.4 - Les espaces verts protégés (EVP) en cœur d'îlot, et repérés au document graphique n°4.4 avec un aplat vert foncé, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EVP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface que la surface existante, soit reconstitué avec la superficie minimale figurant en annexe 3 du présent règlement.

13.5.5 - La modification de l'état de ces EVP est admise dans la mesure où la superficie de l'espace vert sera :

- soit conservée
- soit, en cas de déplacement, reconstituée avec la même surface que la surface existante
- soit reconstituée avec une superficie minimale calculée et présentée en annexe 3 du présent règlement.

La conservation ou la reconstitution de ces espaces devra être réalisée soit en pleine terre soit recevoir une hauteur de terre végétale minimum de 1 m au-dessus de la couche drainante dans le cas d'une dalle-jardin.

La reconstitution de l'EVP en cœur d'îlot doit maintenir son unité et son caractère.

La reconstitution des EVP en bordure de voie doit améliorer sa perception depuis l'espace public.

Nota : l'annexe 3 du présent règlement donne, à titre indicatif, la surface minimale à restituer.

13.5.6 - La disparition ou l'altération des arbres situés dans un de ces espaces ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

13.5.7 – En zone UBe, la disposition de l'article 13.5.3. visant à implanter la bande arborée de limite à limite ne s'applique pas pour les équipements publics.

### **13.6 - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au document graphique n°4.1 sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants et R.130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## SECTION 3 – Possibilités maximales d’occupation du sol

### **Article UB.14 – Coefficient d’occupation du sol (COS)**

Sans objet.

### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RT2012.

### **Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Une construction ou une installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communications électroniques et au réseau de la fibre optique. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.