

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

COMMUNE DE SAINT-MANDÉ

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



SOMMAIRE

Dispositions applicables à toutes les zones	3
Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Dispositions applicables à la zone UC.....	45
Dispositions applicables à la zone UF	80
Dispositions applicables à la zone UE	114
Dispositions applicables à la zone UX.....	150

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 privatives 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 privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

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

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

1.1.4. : Collecte des déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

Réseaux de chaleur

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

2. Emplacements réservés

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

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

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

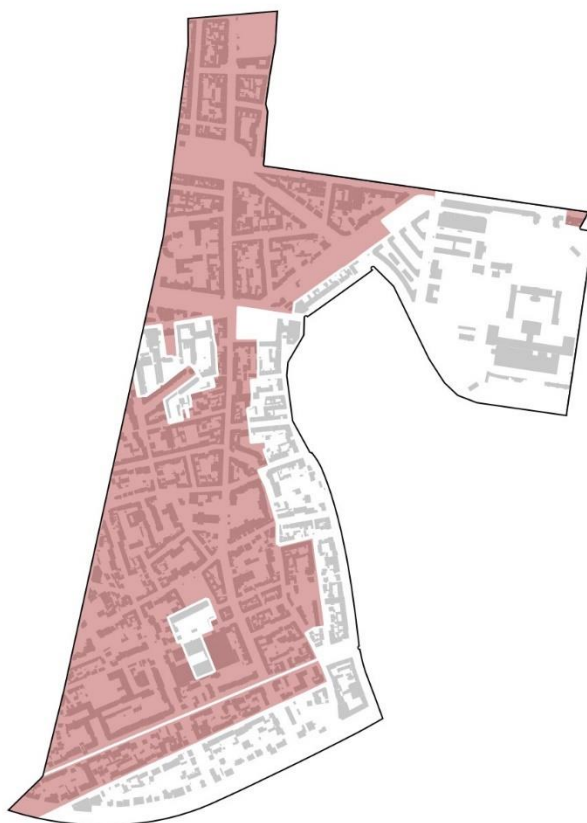
Dispositions applicables à la zone UA

Indications non-opposables

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Mandé	UAa, UAb UAc	UA1
	UBb	UA2



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	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	

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

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

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

Dispositions communales – UA.1 :

- Les parcs de stationnement automobiles excédant un niveau en superstructure sont interdits.
- Les commerces et activités (sauf professions libérales) dans la zone retranchée du bois de Vincennes sont interdits.

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.

Pour la commune de Saint Mandé – UA. 2 :

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

2 - Seule l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée.

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 2
- 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.

Est autorisé :

- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11, UA.14, UA.15 et UA.16 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 3 mètres d'une limite séparative de la parcelle concernée.

- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.5, UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16, 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 UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, UA.11 UA.14, UA.15 et UA.16, 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.
 - 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 réalisées par l'exploitant.
-

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UA. 4 :

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article UA. 5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UA. 5 :

Le changement de destination des locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » au zonage réglementaire en application de la l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale est interdit.

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.

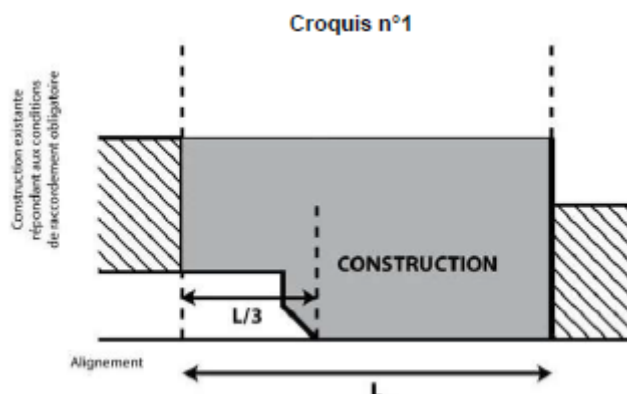
Dispositions communales - UA. 6

A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de recul

1 - 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.

2 - Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

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).



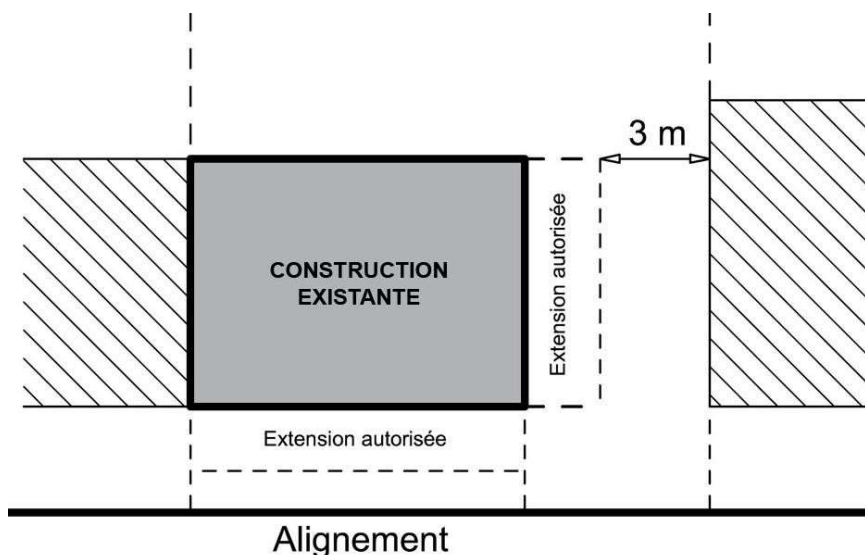
Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine, implantée sur la limite séparative, répondra à l'une des conditions suivantes :

- 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).

3 - 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.



4 - Pour des raisons d'harmonie architecturale lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur voie ou en recul le long des marges de recul figurant au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4a), 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.

5 – Sauf disposition contraire figurée au plan des prescriptions particulières (4-4a), les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront une marge de recul nouvelle, constituée par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur.

6 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B - Voies ou parties de voies bordées de marges de recul

1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de recul doit être implantée à la limite des marges de recul figurant au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4a).

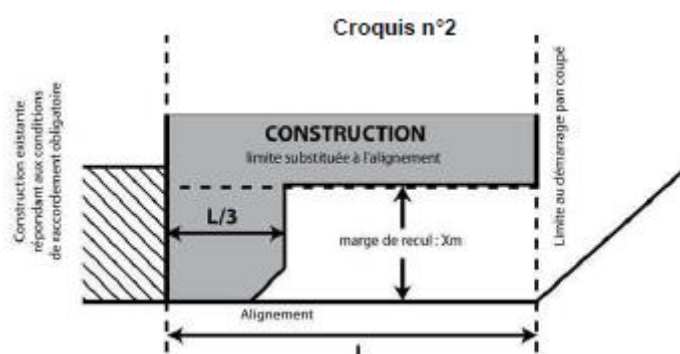
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de recul définie au paragraphe ci-dessus.

Exception est faite toutefois pour :

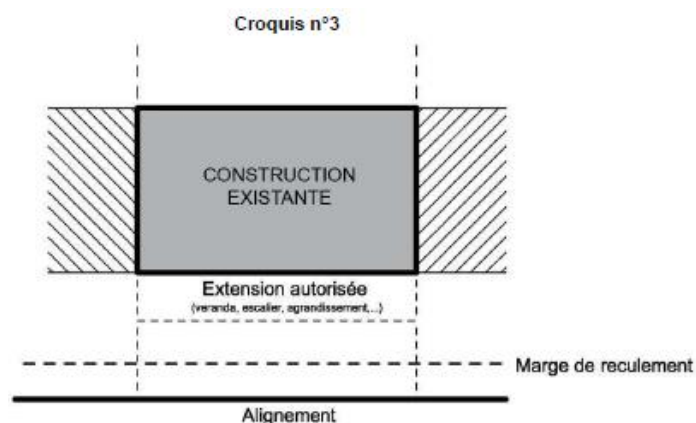
- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

3 - 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 frappé d'alignement.



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de recul 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.



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de recul ou en recul de la marge de recul.

C – 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 UA.8 et UA.18 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit, enveloppe définie à l'article UA.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.

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 modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

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 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

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.

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Règles particulières :

2 - Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

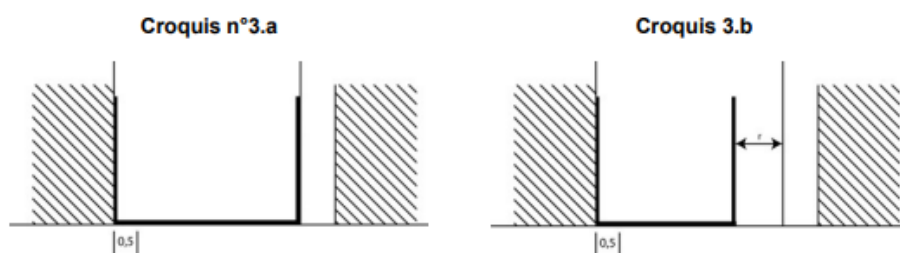
a - lorsque sur le fond voisin existe un immeuble implanté en retrait de la limite séparative commune aboutissant à la voie ou lorsque le fonds voisin n'est pas construit, la construction projetée dans la bande de constructibilité sera implantée (croquis n° 3.a et 3.b) :

- 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 :

Secteur UA1 : à 8 mètres en cas de baie et de 3 mètres en cas d'absence de baie.

Secteur UA2 : 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 mètres 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 UA.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.



b - soit dans les cas visés aux articles UA.6-B 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.

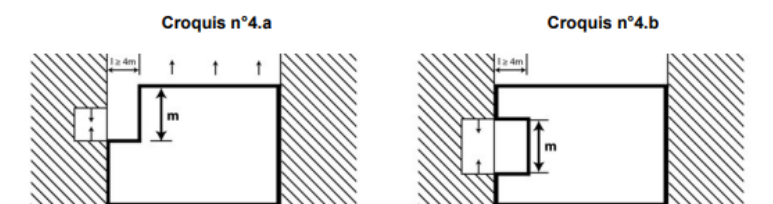
c - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- 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 devra : (croquis n°4)

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait d'au moins 4 mètres sur une profondeur 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, d'une profondeur au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



- soit en cas d'application de l'article UA.13, 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 à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
 - la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
 - il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies .

Par rapport aux autres limites séparatives

3 - 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 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.

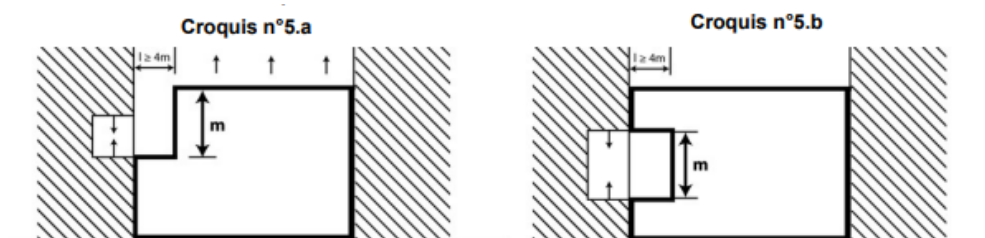
Règles particulières

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 devra (croquis n°5) :

- soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un retrait d'au moins 4 mètres sur une profondeur 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 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 éclairant des pièces.



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 UA.7 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 UA.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.

4 - Cas des constructions existantes

La surélévation et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être autorisées suivant les règles des constructions nouvelles.

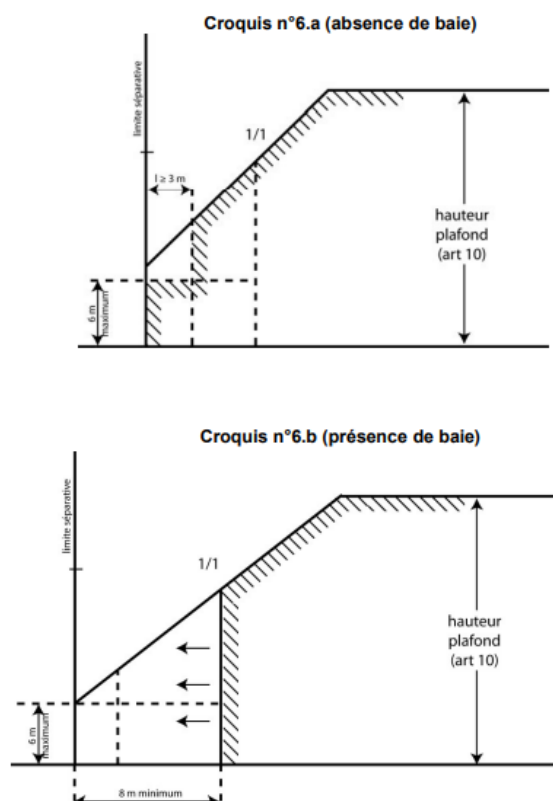
Si ces règles ne peuvent pas être respectées : la surélévation et l'extension d'un bâtiment édifié légalement et achevé à la date d'entrée en vigueur du PLUi peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne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

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

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

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale 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.

2 - 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.



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur la 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 UA. 10.

4 – **Secteur UA1** : Toutefois, lors de la construction d'un équipement public, la hauteur pourra dépasser la règle des 6 mètres en limite séparative sans excéder 8 mètres.

5 - 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.

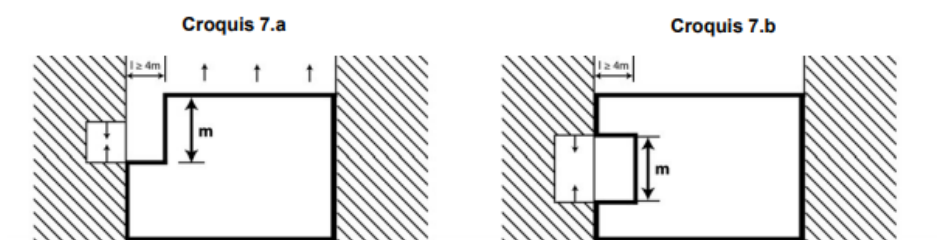
6 - Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

6.1 - 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 devra (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.

- 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, d'une profondeur au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



6.2 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 A et B.

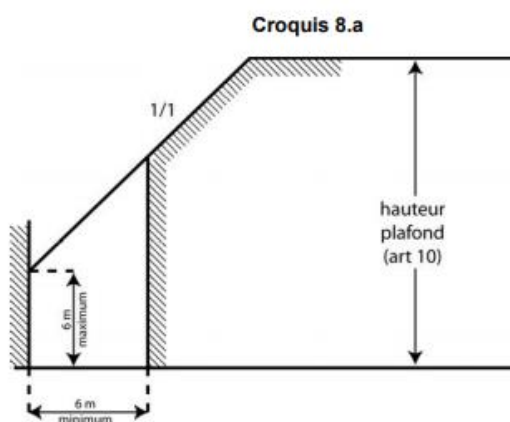
L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UA.8).

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

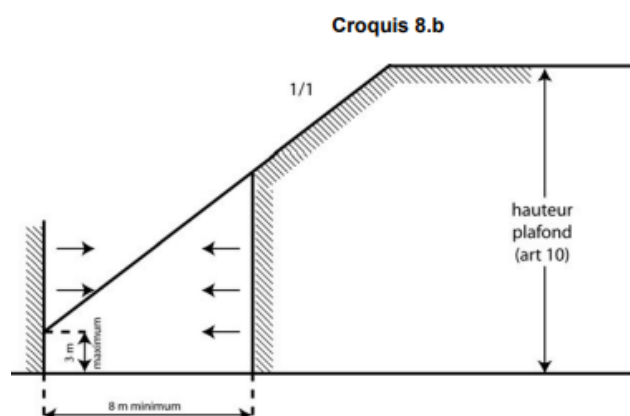
Dispositions communales - UA. 8

1 - 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).



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.



2 – 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 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies au paragraphe 1 ci-dessus.

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 saillies diverses tels que balcons, auvents, etc.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade)*
- *les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Dans la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, il n'est pas fixé de règle.

Au-delà de la bande constructible de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, l'emprise au sol est limitée à

Dans le secteur UA1 : la totalité de la bande constructible augmentée de 50% de la superficie de la partie de la propriété non concernée par cette bande.

Dans le secteur UA2 : 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain.

En cas de marge de recul imposée, la surface de cette marge de recul est intégrée dans la surface de la partie non constructible pour le calcul de l'emprise.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées aux articles UA.14 et UA.15 du présent règlement.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UA. 10

A – Règles de hauteur absolue

1 – Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au document graphique des plan des prescriptions particulières (4-4b).

Toutefois, **en secteur UA1**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service ferroviaire.

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 prospectes tels que définis aux articles UA.6, UA.7 et UA.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UA.10-B, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

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

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

2 - Règles particulières

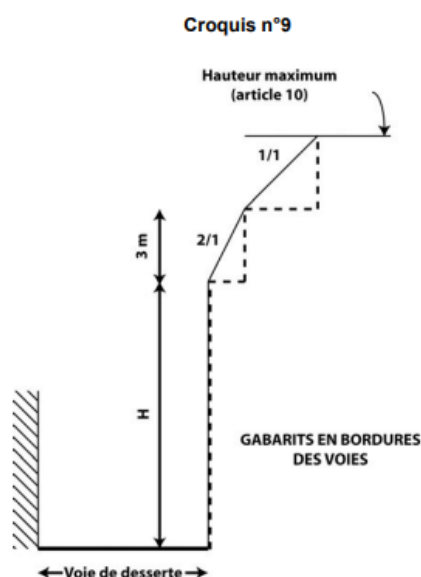
Les hauteurs maximums définies ci-dessus pourront être dépassées dans le respect des autres articles du présent règlement lorsqu'il s'agira de masquer les murs pignons existants situés sur la limite ou les limites séparative(s) avec les parcelles voisines, sous réserve que la

hauteur de la construction nouvelle n'excède pas les dimensions de (ou des) l'héberge(s) voisine(s).

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

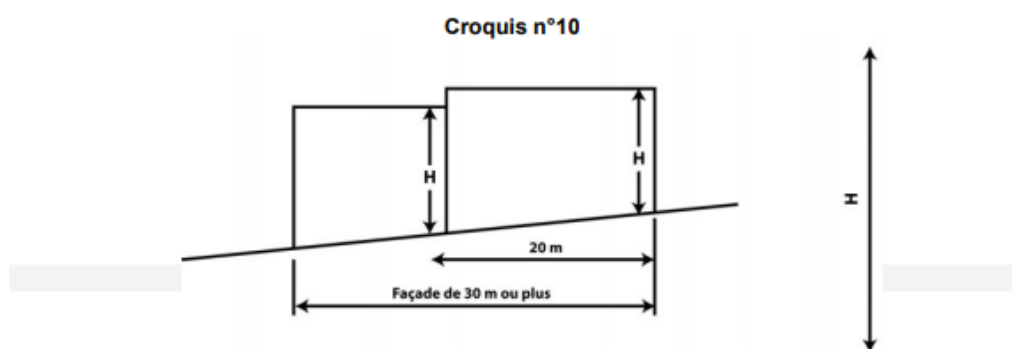
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UA.6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement 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 jusqu'à la hauteur plafond.



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 « plan des prescriptions particulières » 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 UA.6.

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 UA.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



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

- 1 - 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.
- 2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.
- 3 - 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.
- 3 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 4 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.
- 5 - 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.
- 6 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons 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.
- 7 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement 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.
- 8 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.
- 9 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

10 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajouré d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

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.

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.

3 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *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.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale* : le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera 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 orielles, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

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 dans les annexes communales du règlement (5.12.4).

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.

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 formant un écran à la vue.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

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

2 - 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.

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

4 - 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.

5 - Constructions neuves

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 type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé 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.

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 UA.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UA.14 et UA.15.

c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

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

Constructions neuves :

Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À 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 existantes ou ayant existé.

Constructions neuves :

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

2 - 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 UA.6 du présent règlement.

3 - Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et 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...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes :

Non réglementé.

Constructions neuves :

- 1 - Les clôtures existantes bien intégrées dans l'environnement urbain seront, dans la mesure du possible, conservées.
- 2 - 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 dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 mètres.
- 3 - La hauteur totale des clôtures nouvelles en limites séparatives, ne pourra excéder 2,60 mètres.
- 4 - Dans les marges de recul, les clôtures édifiées entre propriétés contigües 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 applicable à celles des parcelles des terrains retranchés du Bois de Vincennes.
- 5 - 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- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) 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 UA. 13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UA. 13

- 1 - Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...), sont autorisées sous réserve :
 - de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
 - de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- 2 - La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

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.

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.

Toutefois, **en secteur UA1**, au niveau de l'emprise ferroviaire du RER, il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts de pleine terre.

3 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Les espaces libres résultant de recul de la superstructure des constructions par rapport à l'alignement (marge de recul 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 70% de leur emprise **en UA1** et sur au moins 40% de leur emprise **en UA2**) et arasée sensiblement à l'altitude du trottoir. Les marges de recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies seront plantées le long de la clôture en claire-voie.

5 - Pour la construction d'équipements publics, eu égard à la vocation de leurs espaces libres, leur organisation et leur plantation seront adaptées à leur fonction. Elles dérogeront aux dispositions de l'article UA.14.

6 - **Secteur UA2** : 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 UA.7 ci-dessus.

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

Dispositions communales - UA. 15

Dispositions générales

1 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.

2 - 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.

Dispositions spécifiques

3 – **Dans le secteur UA2a**, eu égard à la vocation résidentielle de la zone, 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 premier paragraphe de l'article UA.15 ci-dessus.

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

Dispositions communales - UA. 16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

- Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). 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 à l'article UA.6.
- 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.

- Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

- La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » 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 figurant en annexe du présent règlement (5.12).

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 des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

- 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.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
 - Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.
-

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

17-1 Dispositions générales

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

Dispositions communales UA.17-1

Les 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.

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 17-4.

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.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

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

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

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

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

1 - 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 17.6.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 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.

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

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

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

Pour la commune de Saint Mandé UA. 17-5

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.

En UA1, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences seniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m ² de SDP	- 1 place maximum pour 90m ² de SDP
Industrie et entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de SDP.	
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de SDP.	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place pour 5 chambres 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : 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.	

- À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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.

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

Article UA. 18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UA. 18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

Établissements 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.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

3. Paragraphe UA3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UA. 19 : Accès

Dispositions communales – UA. 19

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 sera interdit.

Article UA. 20 : Voirie

Dispositions communales – UA. 20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à :

- **Secteur UA1** : 4 mètres.
- **Secteur UA2** : 3,5 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 utilitaires puissent faire demi-tour.

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

- 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 parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.
- Les constructions à destination des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

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

Dispositions transversales :

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UC. 2 :

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

Sont autorisés à condition :

- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.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 UC.5, UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.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.

- 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 UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.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 UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, UC.10, UC.11 et UC.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 PLUi, 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.
-

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UC.4

1- Conformément à l'article L. 111-24 du Code de l'Urbanisme, dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social..

Article UC.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

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

Cas général

1 - 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.

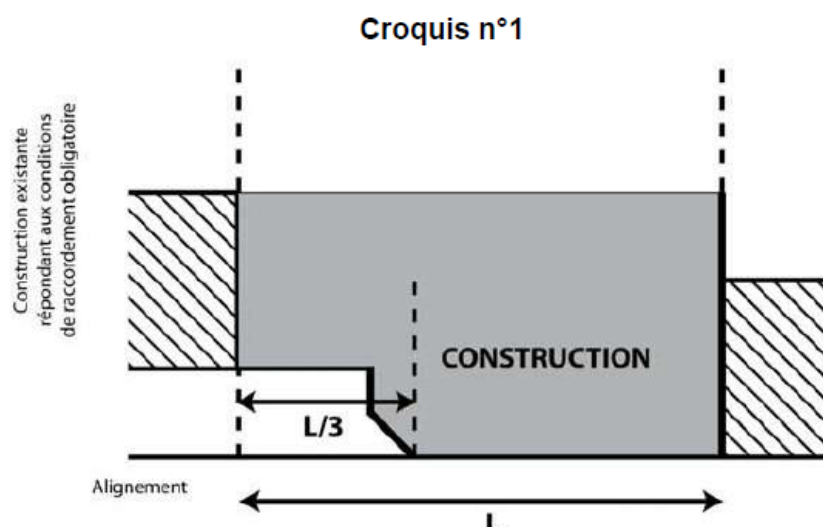
Règle particulière

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

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).

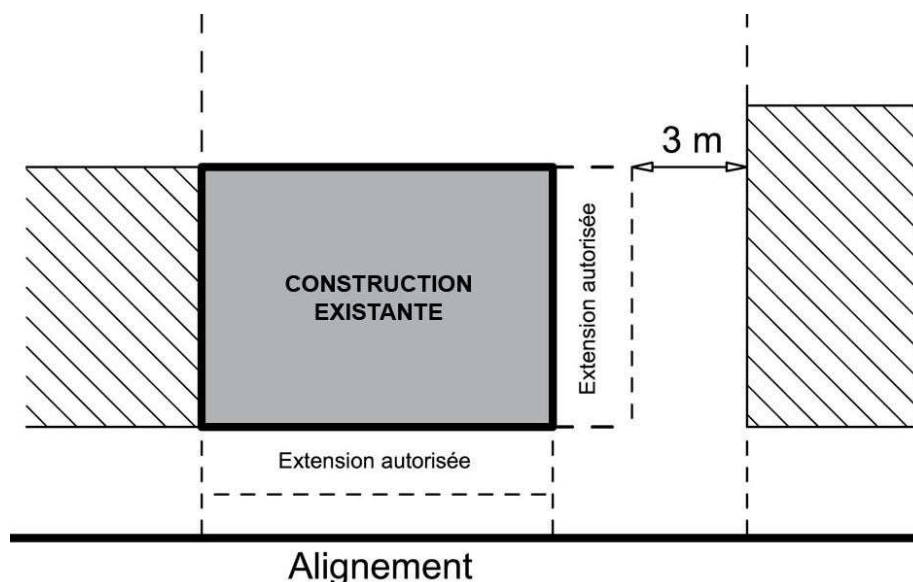
Le raccordement sera obligatoire lorsque la construction voisine implantée sur la limite séparative répondra à l'une des conditions suivantes :

- 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).



3 - 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)



4 - 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 des prescriptions particulières (4-4a), 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.

5 – 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 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

Cas général

1 - 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 et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

Règles particulières

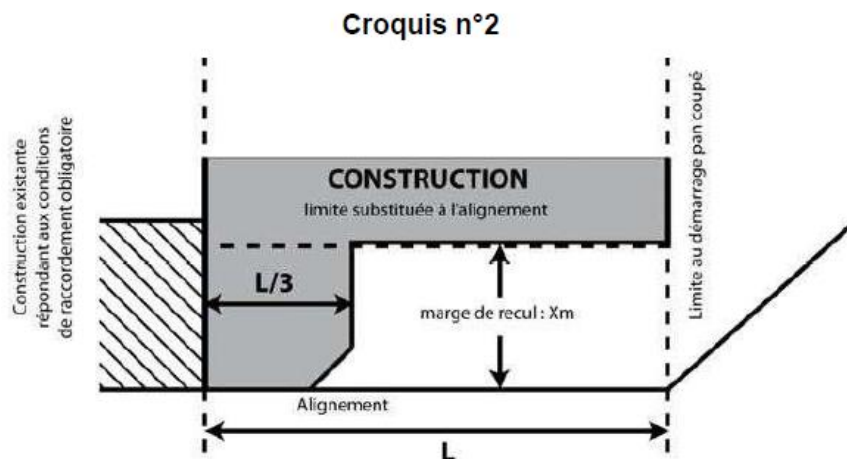
2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des marges de reculement définies au paragraphe ci-dessus.

Exception est faite toutefois pour :

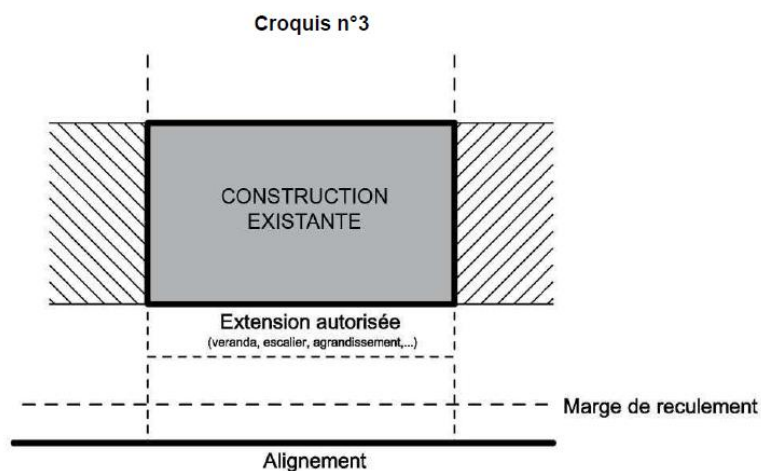
- les clôtures ;
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

3 - 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 $\frac{1}{3}$ 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.



Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement 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.



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

C – 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 UC.3 et UC.8 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

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 UC.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.

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.

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 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

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 faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

Cas général

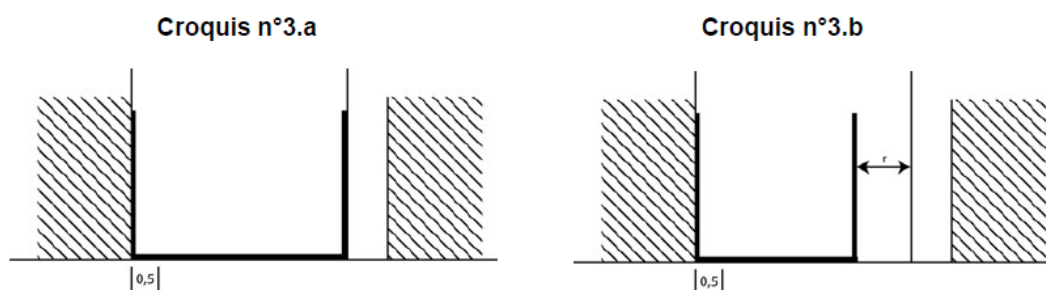
1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Règles particulières :

2 - 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 UC.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.



2.2 - soit dans les cas visés à l'article UC.6 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.

2.3 - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

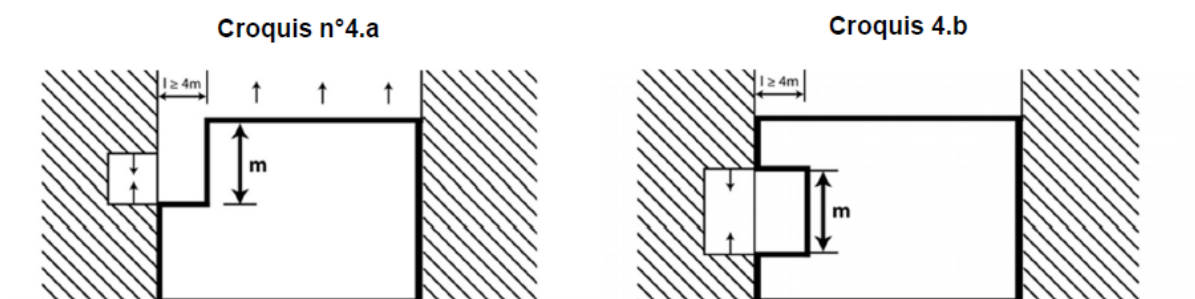
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

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 UC.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.
- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
- la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
- il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

Par rapport aux autres limites séparatives

Cas général

3 - 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.

4 - Règles particulières

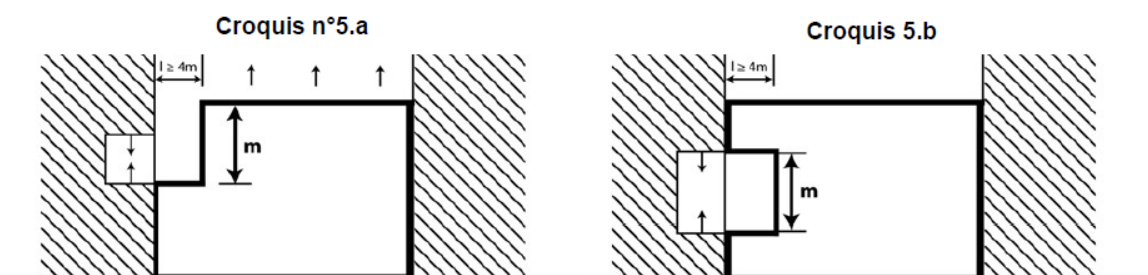
Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

4.1 - 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 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.



4.2 - 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 UC.7 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 UC.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.

5 - Cas des constructions existantes

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

- suivant les règles des constructions nouvelles.

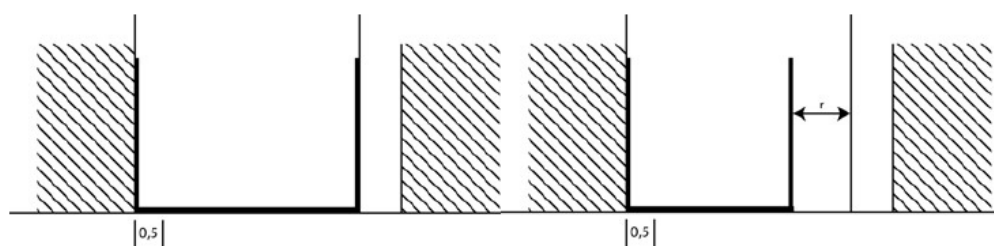
Si ces règles ne peuvent pas être respectées :

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

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

1 - 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.

2 - 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

3 - 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 augmenté de 3 mètres de hauteur, ni la hauteur définie à l'article UC.10.

4 - 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.

Règles particulières

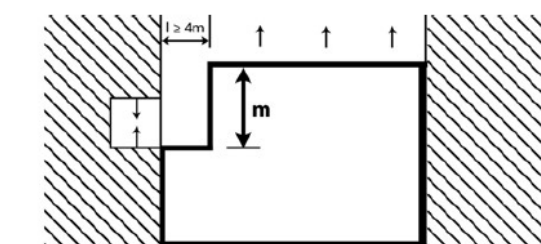
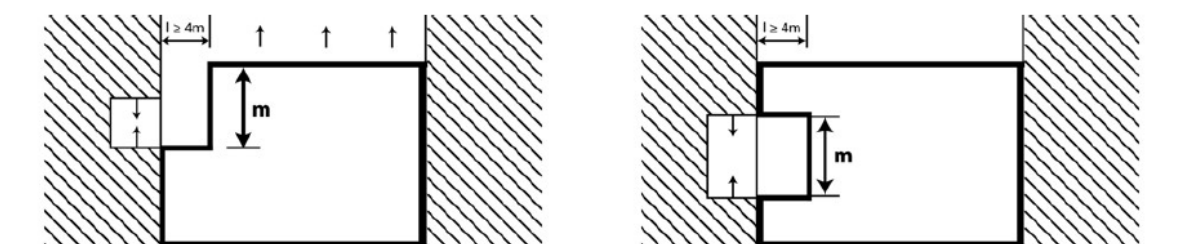
5 - Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

5.1 - 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**

5.2 - 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 A.1 et B.2.

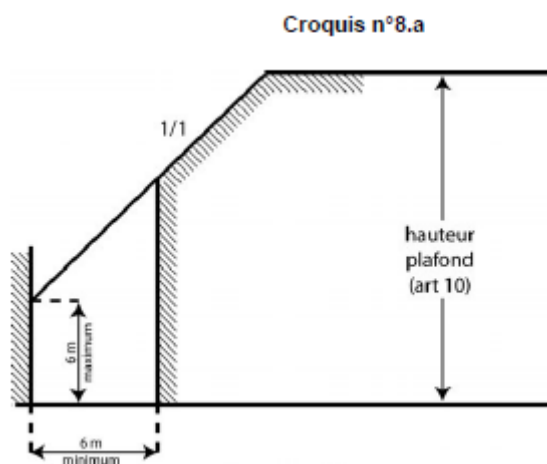
L'édification d'une construction en limite de cour commune relèvera alors de l'application des règles concernant les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même propriété (article UC.8)

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

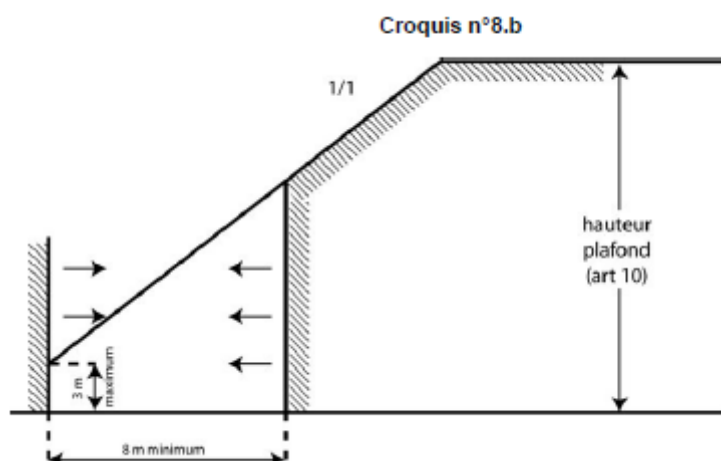
Dispositions communales – UC.8

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).



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.



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 saillies diverses tels que balcons, auvents, etc.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *Les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *Les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade)*
- *Les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc. et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour ce secteur.

Les dispositions définissant et réglementant les espaces libres à réserver sur les terrains sont par ailleurs énoncées à l'article UC.15 du présent règlement.

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

A - Règles de hauteur absolue

1 - Cas général :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan des prescriptions particulières (4-4b).

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 prospectes tels que définis aux articles UC.6, UC.7 et UC.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UC.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 prospectes.

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

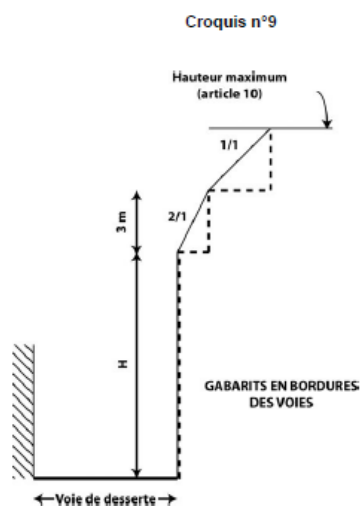
2 - Règles particulières :

Les hauteurs maximums 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)

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

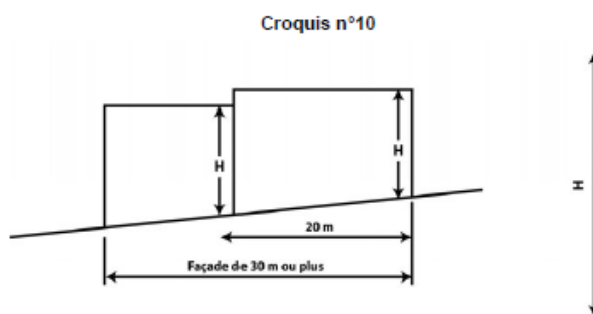
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UC.6 ;
- 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



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 plan des prescriptions particulières (4-4b) 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 UC.6.

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 UC.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



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

- 1 - 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.
- 2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.
- 3 - 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.
- 4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 5 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.
- 6 - 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.
- 7 - 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.
- 8 - 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.
- 9 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.
- 10 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes

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.

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.

3 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *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.

Constructions neuves

1 - *Composition générale* : Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À 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...).

2 - *Aspect des matériaux et couleurs des façades*

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 réverbérant 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.

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.

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.

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**Constructions existantes**

1 - *Éclairage des combles* : L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des lucarnes, soit par des verrières ou châssis de toit.

2 - 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.

3 - *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.

4 - *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.

Constructions neuves**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 type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé 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.

b - Toitures-terrasses

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.

Il est rappelé que ce type de terrasse peut entrer dans le décompte de la superficie non construite définie à l'article UC.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UC.15.

c -Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50m² 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

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

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes

À 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.

Constructions neuves

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...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

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 dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. 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 ».

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- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) 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 UC.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UC.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés 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

Eu égard à la vocation résidentielle de la zone, l'organisation des espaces libres et leurs plantations 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 de l'article UC.15.

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

Dispositions communales - UC.15

Dispositions générales

- 1 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.
- 2 - 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.
- 3 - 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.
- 4 - Eu égard à la vocation résidentielle de la zone, leur organisation et leur plantation devront être adaptées à leur fonction.
- 5 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel de l'îlot avec une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre.
- 6 - 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.
- 7 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

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

Dispositions communales – UC.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

- Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). 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 à l'article UA.6.
- 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.

- Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

- La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » 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 figurant en annexe du présent règlement (5.12).

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 des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

- 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.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
 - Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.
-

2.4 Stationnement

Article UC.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales UC.17-1

Les 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.

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 17-4.

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.

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

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

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

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UC.17-4

1 - 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 UC.17-6.

2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article UC.17-6 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.

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

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

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

Dispositions communales UC.17-5

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.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Hébergement ou de résidences spécifique	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de SDP.	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : 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.	

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.

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

Article UC.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales

Dispositions communales - UC.18

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs

Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves du 1er degré, 1 place pour 3 à 5 élèves du 2e 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.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte figurant au plan de zonage, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

3. Paragraphe UC3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UC.19 : Accès

Dispositions communales – UC.19

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 sera interdit

Article UC.20 : Voirie

Dispositions communales – UC.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 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 utilitaires puissent faire demi-tour.

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
Saint-Mandé	UBc	UFa
	UBd	UFb



1. Paragraphe UF1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Saint-Maurice : Voir UF.1 pour la commune	X	
	Salle d'art et de spectacles			Pour l'ensemble du territoire : <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	Saint-Maurice : Voir UF.1 pour la commune	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Saint-Mandé : Voir UF.2 pour la commune
	Entrepôts	X Charenton-le-Pont :		

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		Voir UF.1 pour la commune		
	Bureaux	X	Charenton-le-Pont : Autorisé	Saint-Maurice : Voir UF.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

Dispositions transversales :

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

f – Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions communales UF.1

1 - Les parcs de stationnement automobile excédant un niveau en superstructure.

2 - Dans le périmètre des terrains dits « retranchés du Bois de Vincennes » figurant au document graphique, les locaux à usage de commerces ou d'activités de toute nature sont interdits, 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).

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

c – Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées à moins de 200 mètres des axes suivants et exposées aux bruits qu'ils engendrent :

- voies ferrées du Réseau Express Régional (RER), classées de type 1, 2 & 3
- boulevard périphérique de Paris, classé de type 1
- voies routières suivantes, classées de type 2 : RD 158, RD 237
- voies routières suivantes, classées de type 3 : RD 143, RD 120, avenue de Paris
- voies routières suivantes, classées de type 4 : RD 237 (ex RD 120), avenue Foch, avenue des Minimes.

À condition qu'elles répondent aux normes d'isolation phonique conformes aux dispositions relatives au classement sonore des infrastructures de transports terrestres des arrêtés préfectoraux n°2002-06, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002.

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

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

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

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

Dispositions communales UF.2

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

2 - Seule l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée.

3 - Sont également autorisées sous conditions :

- 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).
- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 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 UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 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.
- Les locaux à usage de commerce ou d'activité autres que les bureaux (artisanat, hôtellerie, entreposage, industrie sans nuisances), 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 graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).
- Les reconstructions après sinistres des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existants avant ledit sinistre.
- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UF.6, UF.7, UF.8, UF.9, UF.10, UF.11, UF.14, UF.15 et UF.16 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.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UF.4

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article UF.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UF.5

Le changement de destination des locaux occupés par des commerces de détail et de proximité situés à rez-de-chaussée le long des voies identifiées et délimitées comme « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » au document graphique en application de la l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et où doit être préservée ou développée la diversité commerciale est interdit.

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

A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

Cas général :

1 - 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.

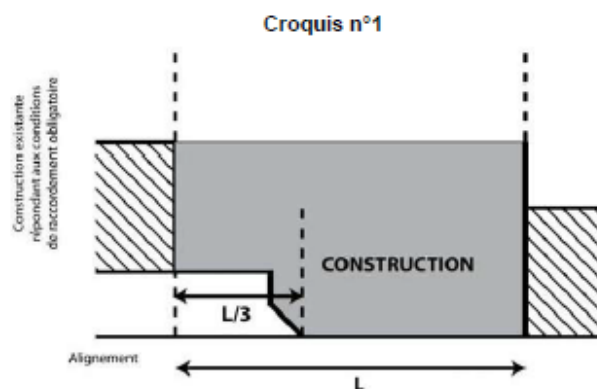
Dispositions particulières :

2 - Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées par l'autorité compétente.

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, 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).

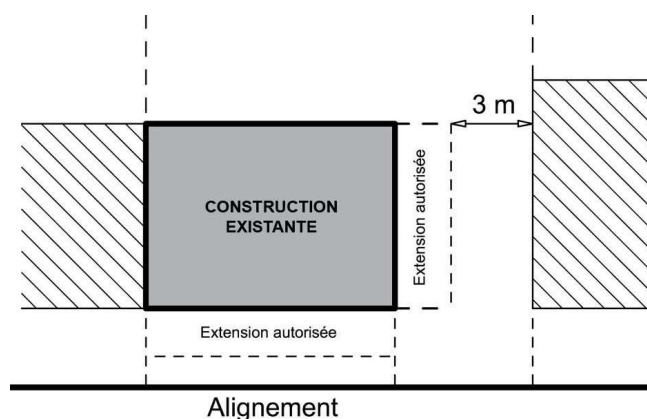


2.2 - Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ou la reconstruction à l'identique après un sinistre total :

La reconstruction à l'identique après un sinistre ou l'amélioration d'une construction existante est autorisée 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 ;
- Soit entre la façade existante et l'alignement (croquis ci-dessous).



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 graphique des prescriptions particulières (4-4a), 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.

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

2.5 – Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B - Voies ou parties de voies bordées de marges de reculement

Cas général

1 - 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 plan des prescriptions particulières (4.4a) et dont la liste et les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

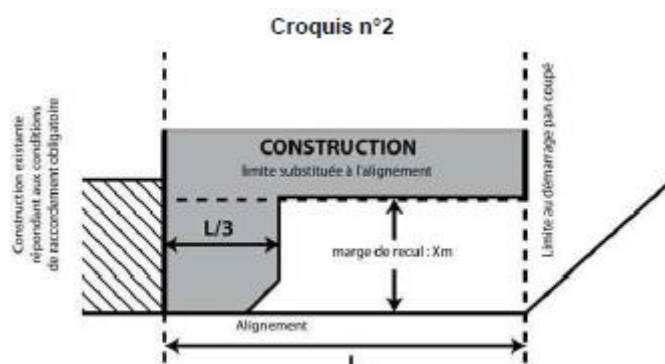
Règles particulières

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

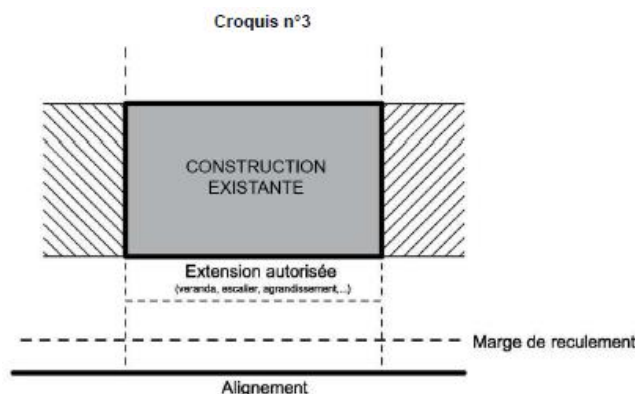
- les clôtures,
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre, les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre, les éléments de modénature (pilastres et bandeaux).

3 - 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 frappé d'alignement.



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement 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



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – 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 UF.8 et UF.18 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

1 - Cas général

Le surplomb du domaine public est soumis à autorisation. Les saillies et encorbellements autorisés sur le domaine public et réalisés à l'extérieur de la verticale du gabarit, enveloppe définie à l'article UF.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.

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 modèle des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté.

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 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

A - Dans une bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Cas général :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

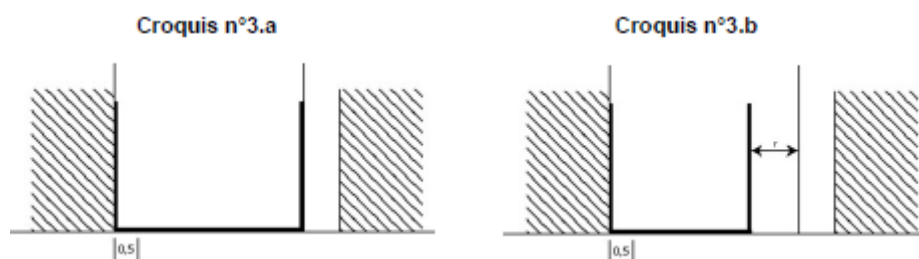
Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter les dispositions générales :

1 - 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 sera 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 UF.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.



2 - soit dans les cas visés aux articles UF6 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.

3 - soit, lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

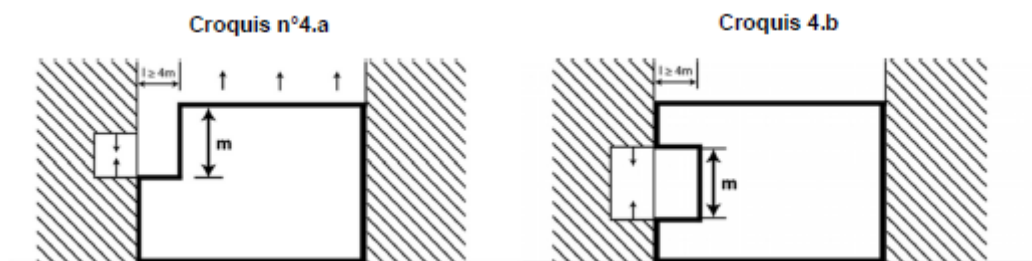
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (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 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 4.b), d'une profondeur (m sur le croquis b) au moins équivalente à celle de la courette voisine avec un minimum de 4 mètres et ne comportant aucune baie éclairant des pièces.



4- soit en cas d'application de l'article UF13, 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 à moins de 3 mètres de la limite séparative.

5- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :

- la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
- il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

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 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.

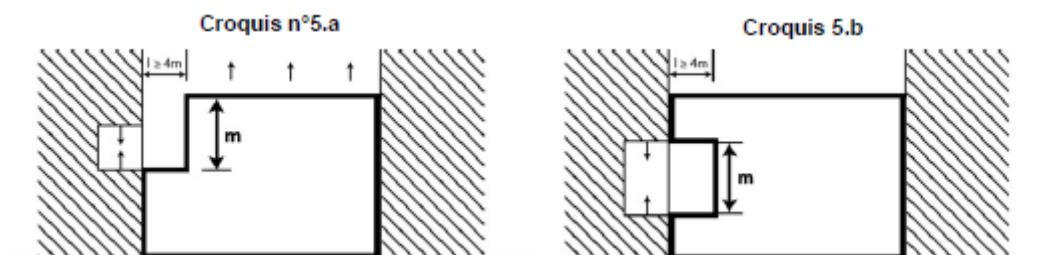
Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

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 éclairant des pièces d'habitation.

Dans ce cas, la construction projetée devra (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 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 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 éclairant des pièces.



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 UF7 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 UF.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.

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 PLUI peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

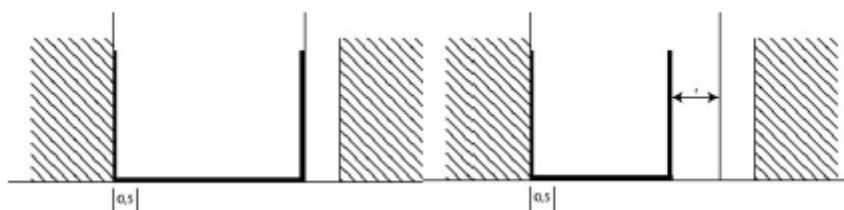
B. Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

Cas général

1 - Sur une hauteur de 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en observant par rapport à celle-ci une marge de recul au moins égale 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 (croquis n°6).

2 - 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



3 - Les constructions pourront toutefois être implantées sur la 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 UF. 10.

4 - 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.

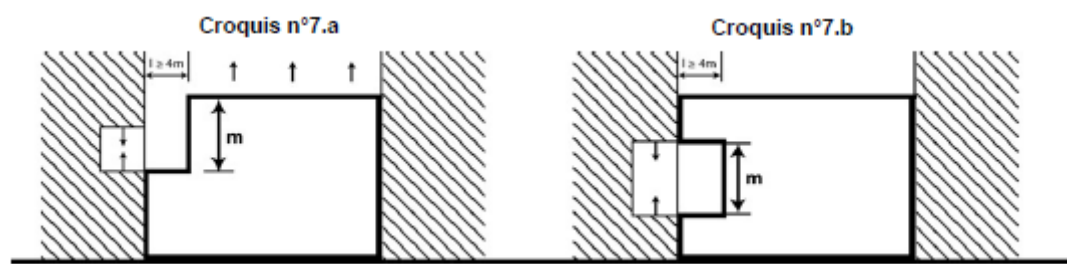
Règles particulières

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

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.



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 A et B.

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 UF.8).

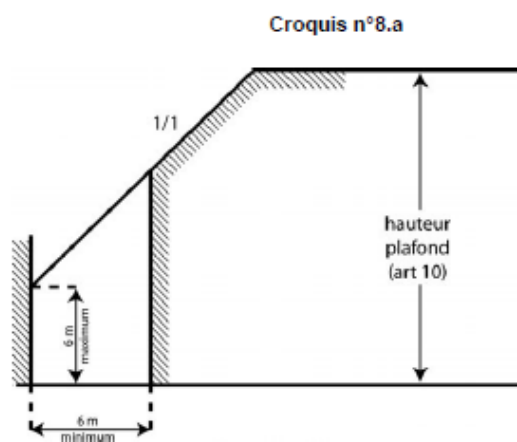
Les clôtures situées dans l'emprise de la cour commune devront être à claire-voie à partir d'une hauteur de 0,50 mètre au-dessus du sol.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m 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 40 cm du faitage [...].

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

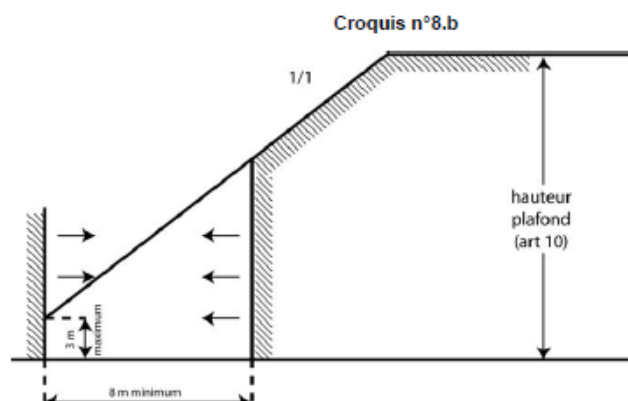
Dispositions communales – UF.8

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 (croquis n°8) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



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.



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 saillies diverses telles que balcons, auvents, etc...

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les bâtiments, quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.
- les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade)
- les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Dans la bande constructible définie à l'article UF 7 : il n'est pas fixé de règle.
- 2 - 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.
- 3 - Le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » 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 UF.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UF.10

A – RÈGLES DE HAUTEUR ABSOLUE

1 – Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan des prescriptions particulières (4.4b).

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 prescriptions particulières (4-4a) tels que définis aux articles UF.6, UF.7 et UF.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UF.10-B, sauf les garde-corps ajourés qui peuvent être situés en prolongation de la façade.

Les parties les plus élevées des toitures à faible pente (terrasson de toiture à la Mansart par exemple) bénéficieront également 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.

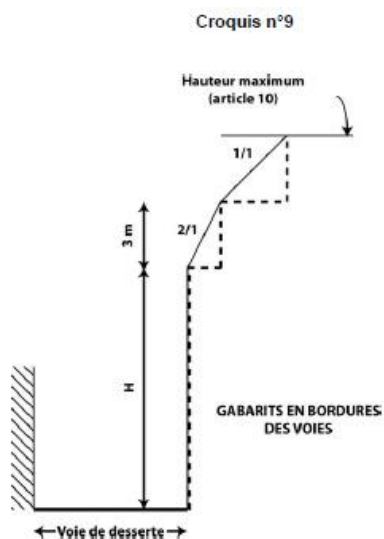
2 - Règles particulières

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).

B - RÈGLES DE HAUTEUR RELATIVE (GABARIT EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

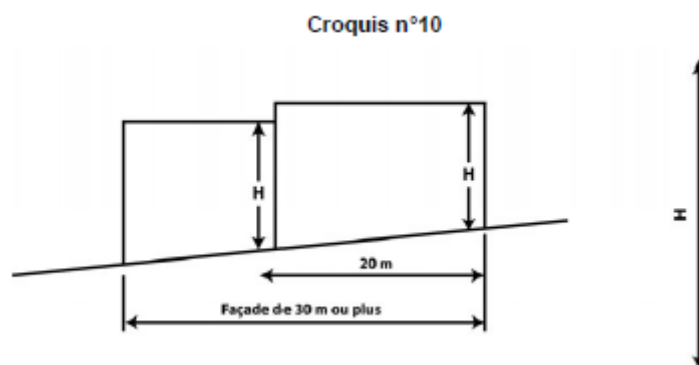
1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement (croquis n°9) :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UF6,
- d'une oblique de pente 2/1 (63° par rapport à l'horizontale), élevée au sommet de la verticale de hauteur H et limitée verticalement 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 jusqu'à la hauteur plafond.



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 « 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 UF6. 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 UF6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



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

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 - 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.
- 2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.
- 3 - 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.
- 4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 5 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.
- 6 - 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.
- 7 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons 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.
- 8 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement 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.
- 9 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.
- 10 - 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 ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.
- 11 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**Constructions existantes :**

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.

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.

3 - 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 ainsi que les occultations de type canisses sont interdits.

4 - *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.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale* : Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera 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 orielles, des loggias...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades**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 (tel 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 les seules autorisées.

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

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.

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 formant un écran à la vue.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

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

2 - 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.

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

4 - 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.

Constructions neuves

5. 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 type Côte de Beaune rouge flamme sont les seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé 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.

5. 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 UF.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UF.14 et UF.15.

5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes

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

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À 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.

Constructions neuves :

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 UF.6 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et 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...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes : Non réglementé.

Constructions neuves

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 dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. 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 ».

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- Bâtiment et élément protégés :

- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » 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.

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes », la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées au document graphique est interdite. 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.

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UF.13

Les constructions annexes liées à l'amélioration des performances énergétiques ou d'isolation thermique (par exemple, vérandas...) sont autorisées sous réserve :

- de ne pas augmenter le volume de plus de 20%
- de ne pas créer de nouvelle baie à moins de 3 mètres de la limite séparative.

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

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

Dans le secteur UFa :

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 UF.7 ci-dessus.

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

Dispositions communales – UF.15

Dispositions générales

- 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.
 - 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.
 - 3 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.
 - 4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.
 - 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 plan des prescriptions particulières (4.4a) d'une marge de reculement le long de la chaussée de l'Étang et de l'avenue Daumesnil.

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.

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

Dispositions communales – UF.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante, soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). 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 à l'article UA.6.
- 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.

Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » 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 figurant en annexe du présent règlement (5.12).

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 des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur unité et leur caractère.

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.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
 - Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.
-

2.4 Stationnement

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul, et en dehors des espaces verts prévus aux articles UF.14 à UF.16.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 5 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 6 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Dispositions communales UF.17-1

Les 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.

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 17-4.

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.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

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

- 1 - 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 UF.17.5.
- 2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article UF.17.5 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.
- 3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.
- 4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

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

Pour la commune de Saint Mandé - UF.17-5

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.

En UFb, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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

Dispositions communales - UF.17-6

À l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement

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
Résidences étudiantes et résidences seniors	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m ² de SDP	- 1 place maximum pour 90m ² de SDP
Industrie et entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de SDP.	
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de SDP.	
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : 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.	

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

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.

Établissements 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.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

3. Paragraphe UF3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Article UF.19 : Accès

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Dispositions communales - UF.19

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 sera interdit.

Article UF.20 : Voirie

Dispositions communales – UF.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à 3,5 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 utilitaires puissent faire demi-tour.

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

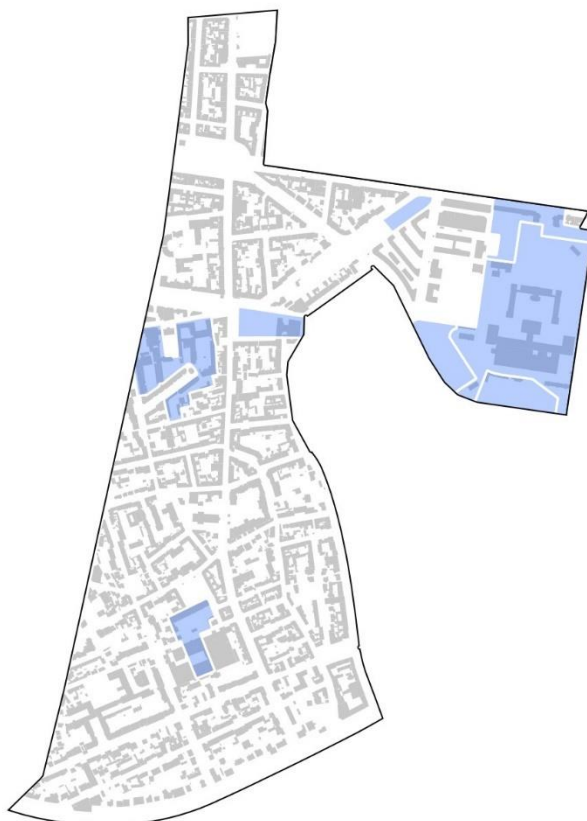
INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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
Saint-Mandé	UBf	UEa
	UBf1	UEb
	UBe	UEc



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 Champigny-sur-Marne : Voir UE.1 pour la commune	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			
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 Saint-Maurice : Voir UE.1 pour la commune	X	Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	Villiers-sur-Marne : Voir UE.1 pour la commune	X	
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
collectif et services publics	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<i>Sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	Aussi, voir UE.2 des dispositions communales
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune (géothermie) Villiers-sur-Marne (UEb, UEc) : Voir UE.2 pour la commune
	Entrepôts	X		Saint-Maurice :
	Bureaux		X	Voir UE.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		Champigny-sur-Marne : Voir UE.2 pour la commune Saint-Maurice (UEa) : Voir UE.2 pour la commune.

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

Dispositions transversales :

- a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- b – L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE.2.
- c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)
- d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- g – Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur, sauf cas particulier détaillés à l'article 2 du présent corps réglementaire commun aux zones urbaines.
- h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- i – Les déchetteries publiques et privées

Dispositions communales – UE.1

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- Les parcs de stationnement automobiles excédant un niveau en superstructure.

Dans le secteur UEa :

- 2- les logements,
- 3- 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).

Dans le secteur UEb :

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

Dispositions transversales :

a - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des de l'article L.511-1 et suivants du Code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

d - Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

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

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

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

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

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

f - Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs ;

g - Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.

h - Les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

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

Dispositions communales - UE.2

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

Sont autorisées sous conditions :

2- L'aménagement des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 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.

3- La reconstruction après sinistre des immeubles qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16 du présent règlement, à condition que les constructions n'excèdent pas les volumes et gabarits existant avant ledit sinistre.

4- **Dans les secteurs UEb et UEc**, 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.

5- 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).

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

7- La réhabilitation sans extension de locaux existants, qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UE.6, UE.7, UE.8, UE.9, UE.10, UE.11, UE.14, UE.15 et UE.16, à condition qu'ils soient déjà affectés à des bureaux.

8- 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.

9- 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 PLUi, 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.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UE. 4 :

1- Dans toute opération de constructions d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article UE.5: Préservation de la diversité commerciale

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2. Paragraphe UE2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

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

Dispositions communales – UE.6

A - Voies ou parties de voies existantes en l'absence de marge de reculement

1 – Cas général

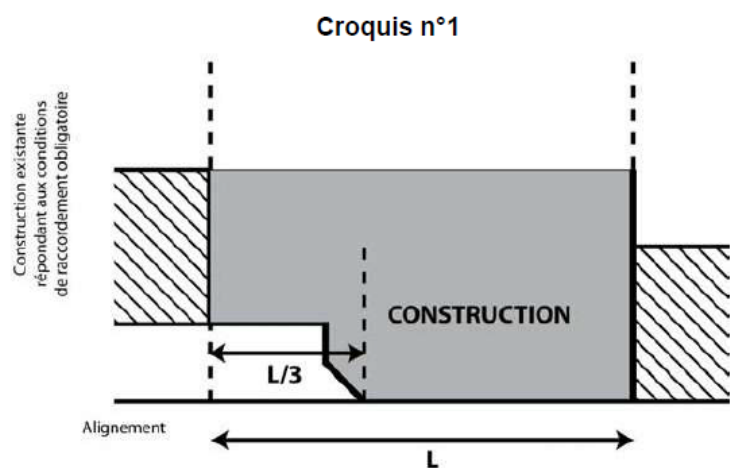
La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une voie publique ou privée existante devra être édifiée à l'alignement actuel ou futur de cette voie.

2 – Règles particulières :

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

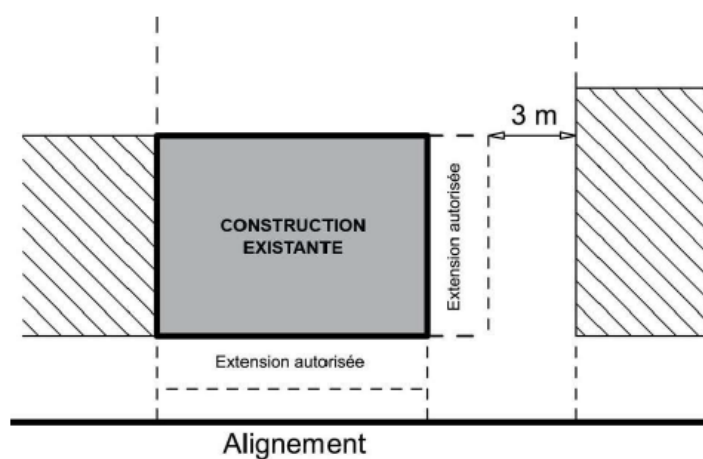
Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines avec lesquelles un raccordement pourra être imposé sur un tiers du linéaire dans le cas d'un adossement unique, et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement (croquis n°1).

- 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).



3 - 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 est autorisée 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).



4 - 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 graphique des prescriptions particulières (4-4), 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.

5 - 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 - Les équipements publics pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

B – Voies ou parties de voies existantes bordées de marges de reculement

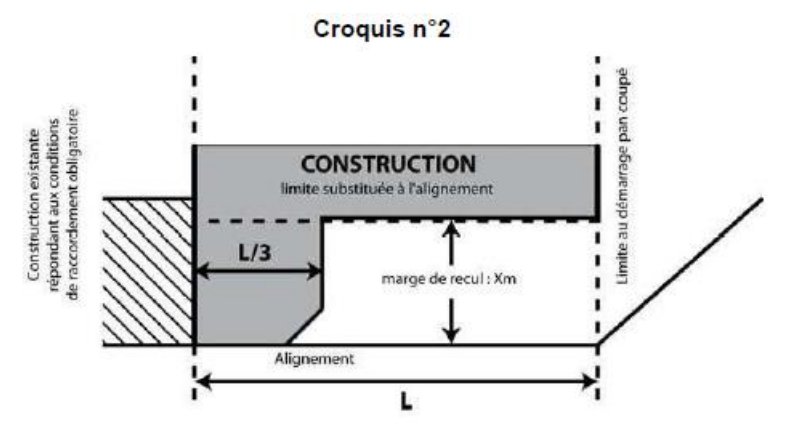
1 - La partie verticale de la façade de tout bâtiment à construire au droit d'une voie bordée d'une marge de reculement doit être implantée à la limite des « reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies » figurés au plan graphique des prescriptions particulières (4-4) et dont les dimensions sont portées en annexe du présent règlement.

2 - Aucune construction en élévation ne peut occuper l'emprise des reculs obligatoires par rapport à l'alignement des voies définis à l'article UE6 ci-dessus. Exception est faite toutefois pour :

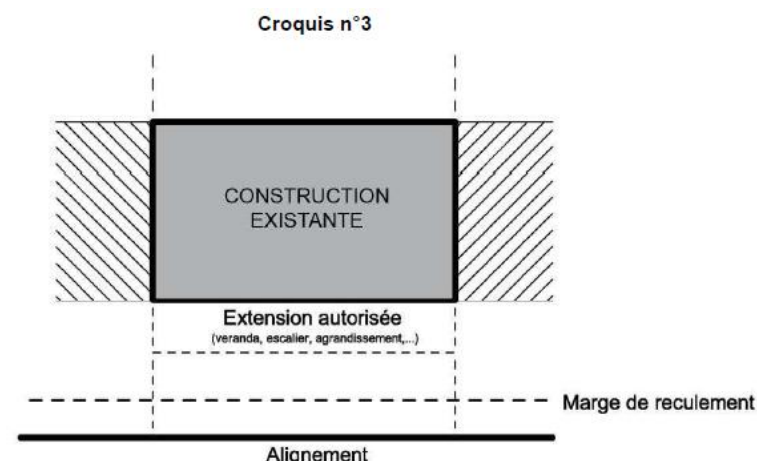
- les clôtures ;
- dans la limite d'une saillie de 1,00 mètre, les perrons non clos et les balcons,
- dans la limite d'une saillie de 0,50 mètre les débords de toiture et les corniches,
- dans la limite d'une saillie de 0,20 mètre les éléments de modénature (pilastres et bandeaux) ;

3 - 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 $\frac{1}{3}$ 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.



4 - Les extensions des constructions existantes non implantées sur la limite des marges de reculement sont autorisées de manière contiguë avec la construction existante sous réserve d'être situées au-delà de la marge de recul obligatoire par rapport à l'alignement des voies (voir croquis n°3).



5 - Les équipements publics pourront s'implanter à la marge de reculement ou en recul de la marge de reculement.

C – 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 UE3 et UE8 du présent règlement.

D – Saillies et encorbellements sur le domaine public

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 UE 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.

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.

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 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 - 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 :

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, 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 ladite bande,*
- *aux règles particulières s'appliquant à une construction implantée en secteur UEc.*

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 faîtage du toit, sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible.

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

Par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies

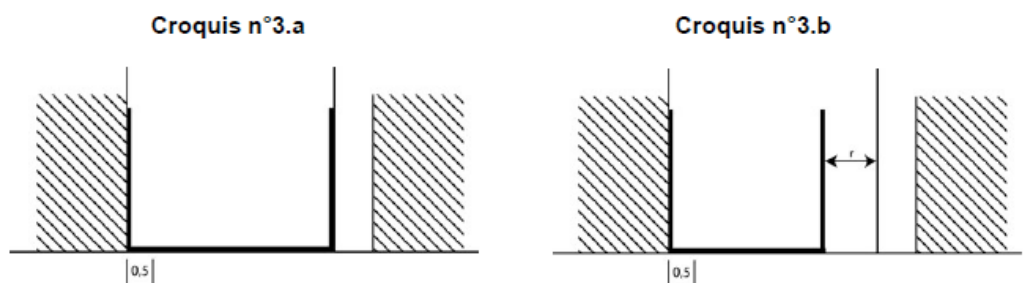
Cas général :

1- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.

Règles particulières :

2- 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 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 UE8 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 UE.6 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 :

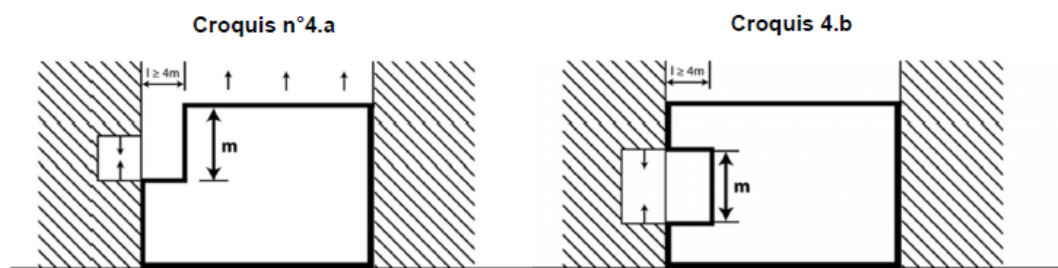
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

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 UE2 : 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 à moins de 3 mètres de la limite séparative.
- soit, lorsqu'il existe sur le fonds voisin un immeuble implanté en limite de propriété dont la façade comprend des baies ou jours de souffrance :
 - la construction pourra être implantée en retrait de la limite parcellaire, ce retrait aura une profondeur maximum de 3 m
 - il pourra être créé une courette d'une profondeur maximum de 3 m permettant d'éclairer lesdits jours ou baies

Par rapport aux autres limites séparatives :

Cas général

3 - 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 chapitre 8 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.

4 - 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 :

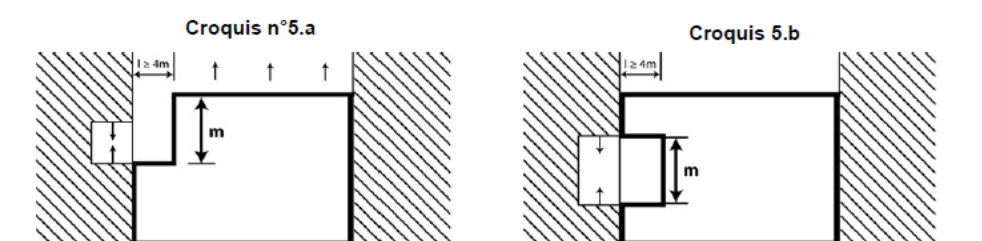
- avoir pour seul éclairage latéral son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée,
- et donner le jour à des baies éclairant des pièces d'habitation.

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 à l'article UE.7.

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 UE.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.

5 - 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 PLUi peuvent être autorisées dans le prolongement des murs existants, à condition que les façades créées ne respectant pas les prospects imposés ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

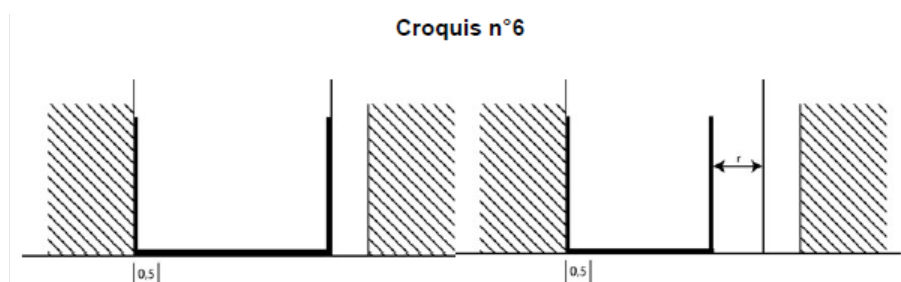
B - Constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul

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

1 - 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.

2 - 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.



3 - 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 UE.10.

4 - 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.

Règles particulières :

Les constructions pourront ne pas respecter le cas général :

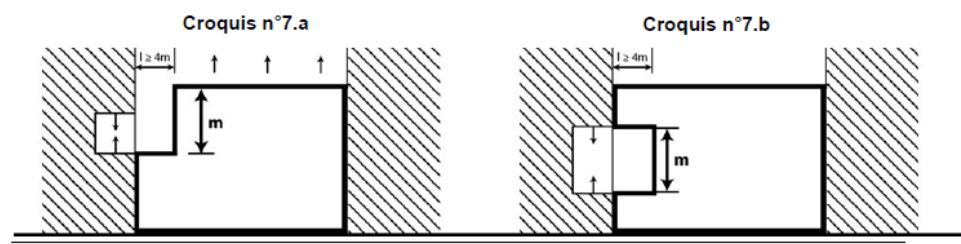
1 - Lorsqu'il existe, sur le fonds voisin, une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes :

- 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.



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 A et B.

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 UE.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.

C - Constructions implantées en zone UEc 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 des paragraphes A et B 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 UE.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 UE.8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

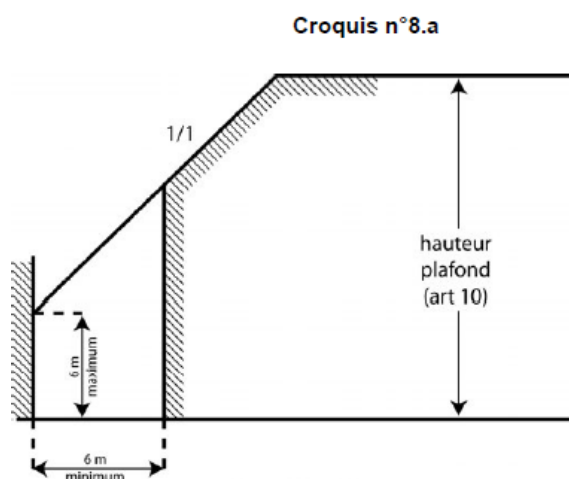
Dispositions transversales :

a - **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée** (sauf dans les dispositions communales ci-dessous).

Dispositions communales – UE.8

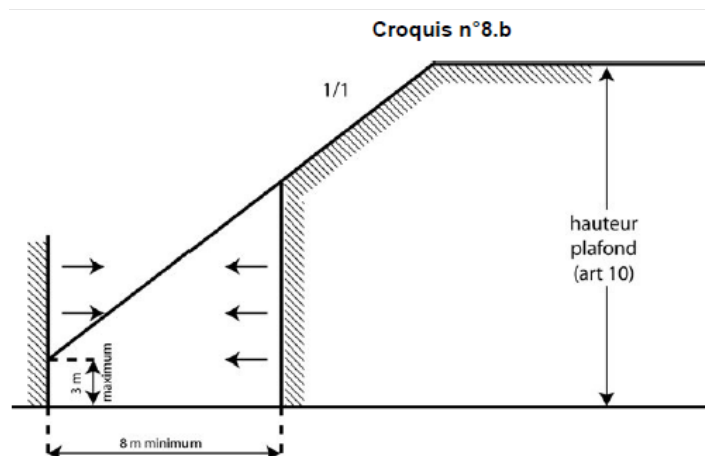
Dans les secteurs UEa et UEb :

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).



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.



Dans le secteur UEc :

- 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 à l'article UE.21 ; ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions générales définies à l'article UE.8 ci-dessus.

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dans les dispositions communales ci-dessous.

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

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

Dispositions communales – UE.9

Champ d'application :

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

- *Les saillies diverses telles que balcons, auvents, etc...*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade)*
- *les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Dans le secteur UEa :

Dans la bande constructible définie à l'article UE7, 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.

Dans le secteur UEb :

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 UE 7, 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

Dans le secteur UEc :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale des constructions.

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

A - Règles de hauteur absolue :

1 - Cas général

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions portées au plan graphique des prescriptions particulières (4-4b).

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 prospectes tels que définis aux articles UE.6, UE.7 et UE.8 ci-dessus ainsi qu'à l'article UE.10, 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 prospectes.

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

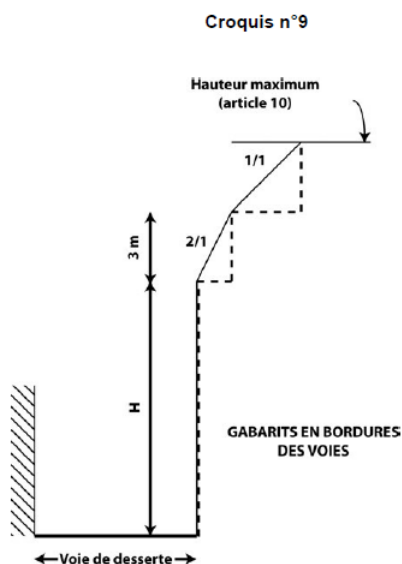
2 - Règles particulières :

Les hauteurs maximums 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)

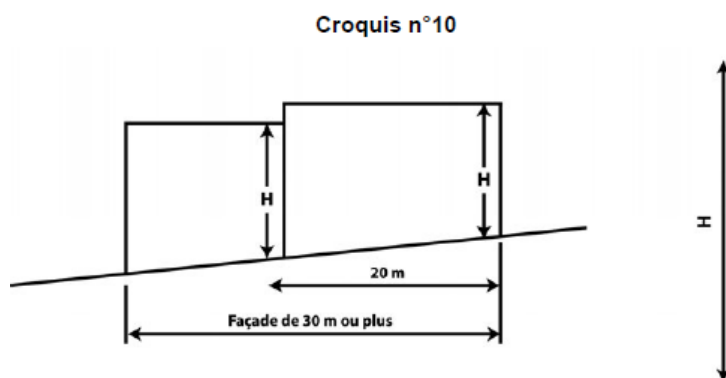
B - Règles de hauteur relative (gabarit en bordure des voies et emprises publiques) :

1 - Le gabarit en bordure des voies et emprises publiques se compose successivement :

- d'une verticale de hauteur H, définie au paragraphe 2 ci-après, dressée à l'aplomb de l'alignement ou de la marge de recul définie à l'article UE.6 ;
- 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



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 plan graphique des prescriptions particulières (4-4b) 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 UE.6. 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 UE.6, ces sections étant mesurées du point le plus haut vers le point le plus bas de la façade (croquis n°10).



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

1 - 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.

2 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.

3 - 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.

3 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

5 - 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.

6 - Les évacuations d'eaux pluviales correspondant aux loggias et aux balcons 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.

7 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes relais, paraboles...) devront être installées sur les toitures uniquement 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.

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

9 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

10 - Lorsque les garde-corps sont surmontés d'un pare vue, la hauteur du dispositif (garde-corps compris) n'excédera pas 2 mètres et devra être ajourée d'au moins 50%, permettant de laisser passer au maximum la lumière naturelle. Ils devront être choisis dans le matériau le plus qualitatif, s'insérant de manière harmonieuse à la façade du bâti.

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

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.

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.

3 - 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 ainsi que les occultations type canisses sont interdits.

4 - *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.

Constructions neuves :

1 - *Composition générale* : Le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme et à l'échelle des bâtiments bordant la voie. À cette fin, un traitement particulier de la façade sera 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...).

2 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

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.

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.

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 formant un écran à la vue.

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

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

2 - 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.

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

4 - 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.

Constructions neuves

5. 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 type Côte de Beaune rouge flamme sont seules autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sur les constructions neuves et existantes. Si le capteur est installé 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.

5. 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 UE.9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions des articles UE.14 et UE.15.

5. c - Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² 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.

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes

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

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À 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.

Constructions neuves :

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 UE.6 du présent règlement.

Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles, destiné à des commerces, des activités ou des services, devra être traité en pierre agrafée ou de taille et 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...).

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes : Non réglementé.

Constructions neuves

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 dont le dispositif devra être ajouré d'au moins 20 % sur l'ensemble du linéaire. 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 ».

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 remarqués

Dispositions communales – UE.12

1- Tous les travaux ou transformations exécutés sur un « bâtiment et élément protégé » visé au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) 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 UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UE.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la réglementation énergétique et environnementale en vigueur (RE2020).

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 :

Dans le secteur **UEa**, 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 UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEb**, 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 UE.7 ci-dessus.

Dans le secteur **UEc**, 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.

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

Dispositions communales – UE.15

Dispositions générales

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

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.

3 - À partir de 100,00 m² d'espace planté en référence au paragraphe 2 ci-dessus, la hauteur de terre végétale ne pourra être inférieure à 1,00 mètre.

4 - Le nombre d'arbres à moyen ou grand développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 100,00 m² d'espace libre.

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.

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.

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

Dispositions communales – UE.16

1 - Les « espaces paysagers protégés » et les « jardins et cœurs d'îlot protégés » sont inscrits au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à les mettre en valeur.

Les « espaces paysagers protégés » constituant des bandes arborées le long des rues, doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification de l'EPP, ce dernier doit être soit reconstitué avec la même surface existante soit reconstitué avec la superficie minimale figurant dans les annexes communales du règlement (5.12.4). 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 à l'article UA.6.
- 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.

Les « jardins et cœurs d'îlot protégés » doivent être conservés en espace vert. Toutefois, en cas de modification, ils doivent être soit reconstitués avec la même surface que la surface existante, soit reconstitués avec la superficie minimale figurant en annexe du présent règlement (5.12).

La modification de l'état de ces « espaces paysagers protégés » 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 figurant en annexe du présent règlement (5.12).

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 des « espaces paysagers protégés » en bordure de voie et des « jardins et cœurs d'îlot protégés » doit améliorer leur perception depuis l'espace public et maintenir leur

unité et leur caractère. Nota : à titre indicatif, la surface minimale à restituer est indiquée en annexe du présent règlement.

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.

2 - Les « espaces boisés classés », à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4.3) sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

8 - En zone UEc, les dispositions de l'article ci-dessus (sous-section 3) visant à implanter la bande arborée de limite à limite ne s'applique pas pour les équipements publics

3- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.
 - Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.
 - Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.
-

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

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.

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 17-4.

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.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être aménagé à proximité du terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

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

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

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

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'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 17.1
- 2 - Pour les changements de destinations dont la surface changeant de destination est supérieure à 20%, les règles de stationnement définies à l'article 17.1 s'appliquent si la transformation de la construction créée de nouveaux besoins non couverts par les places existantes et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires.
- 3 - En cas de suppression de place de stationnement existante, la place supprimée doit être remplacée.
- 4 - Pour les agrandissements inférieurs ou égaux à 20%, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire.

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

Dispositions communales UE.17-5

- 1 - 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.
- 2 - En UEc, à l'intérieur des périmètres de bonne desserte, la norme minimale de stationnement pour les bureaux, les commerces et les services est réduite de 50%.

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	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement	1,1 place par logement Logements financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors (en secteur UEb)	1 place pour 5 chambres	1 place pour 5 chambres
Bureaux	- 1 place maximum pour 70m ² de SDP	- 1 place maximum pour 90m ² de SDP

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : 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.	

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

Logements : 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² dans les autres cas. La surface minimale est de 3m².

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher

Activités et commerces de plus de 500m² : 1 place pour 10 employés. Prévoir aussi le stationnement pour les visiteurs.

Établissements 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.

3. Paragraphe UE3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UE.19 : Accès

Dispositions communales - UE.19

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 sera interdit.

Article UE 20 : Voirie

Dispositions communales - UE.20

En cas de création d'une ou de plusieurs voies de desserte, celles-ci devront présenter une largeur au moins égale à :

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 que les véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

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

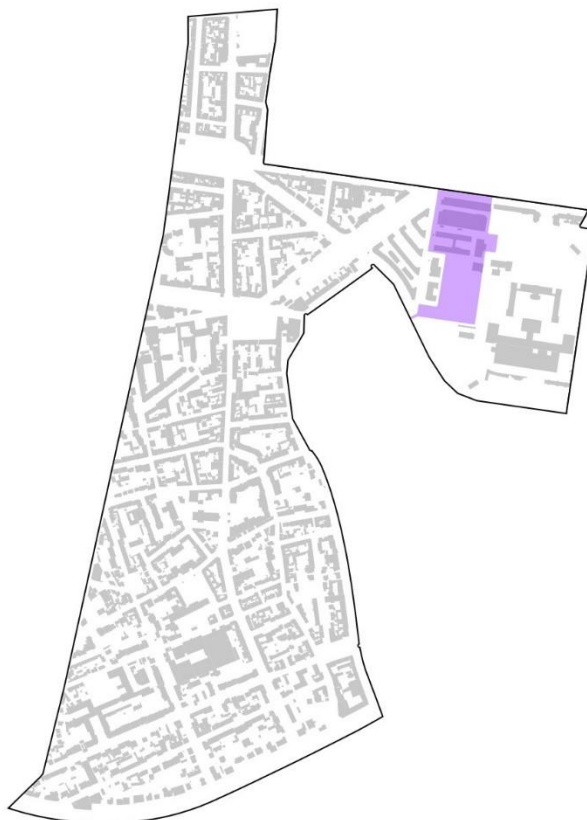
Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.

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
Saint-Mandé	UG	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		X		
	Logement	Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		<i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i>
	Hébergement	X Bry-sur-Marne : Voir UX.1 et UX.2 pour la commune		Aussi, voir UX.2 des dispositions communales Bry-sur-Marne: Voir 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 :

Sont interdites :

- Les constructions destinées à de l'habitation.
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que 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.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que 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.
 - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
-

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

a – 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 – Dispositions communales, 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 2
- 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.

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

h – Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation et/ou celles indiquées dans le porter à connaissance (PAC) aléa mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, l'extension ou la modification de bâtiments existants soit, le cas échéant, subordonnée à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et leurs abords, et de prévoir tout risque d'affaissement.

i – Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs;

j – Les équipements d'intérêt collectif ou de service public (EICSP)

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UX.2

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

2- Les installations et constructions à usage d'entrepôts sont autorisées à condition que la superficie d'entrepasage soit inférieure à 30% de la surface de plancher.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UX.5: Préservation de la diversité commerciale

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 :

1 - En bordure de l'Av. de Paris, la façade sur rue des constructions devra être implantée à l'alignement. Des retraits ou décrochements ponctuels pourront être admis pour le traitement architectural des façades.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Dans tous les cas, ce surplomb devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

2 - En bordure de l'Av. Pasteur et des voies publiques futures, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres, à l'exception des accès parkings.

3 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UX7.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies,
- pour permettre de traiter le recouvrement de pignons existants sur le parcellaire voisin,

- pour des ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) pour les équipements collectifs d'intérêt général ainsi que pour les équipements publics.

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

A - Règles générales

1 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 mètres si la façade ou le pignon comporte des vues directes ;
- à 3,00 mètres dans le cas contraire.

Dans tous les cas, le retrait ne pourra être inférieur à 3,00 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits définis précédemment, le retrait existant pourra être maintenu, dans le cas de reprise ou de prolongement des murs, sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux.

2 - La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 20 m. (Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction d'une hauteur au plus, égale à 3,20 m.)

3 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

Lorsque des terrasses ou balcons situés à plus de 0,60 m du terrain naturel ou des balcons, seront implantés à moins de 4 m des limites séparatives, ils devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

B - Règles particulières

Des dispositions différentes de celles édictées par les règles générales pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- Pour tenir compte de la topographie ou de la nature du sol ;
- Pour les équipements publics.

Rappel : L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 m 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 40 cm du faîtage [...]

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

1 - Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété, doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de toute ou partie de façades ou pignons existants ou à construire, soit égale :

- à au moins 3,00 mètres en l'absence de vue directe,
- à au moins 8,00 mètres en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

2 - Par rapport aux annexes, les distances visées ci-dessus pourront être réduites sans toutefois être inférieures à 1,00 m.

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 saillies diverses tels que balcons, auvents, etc.*
- *Sont inclus dans l'emprise au sol : les bâtiments quels qu'ils soient, y compris vérandas, abris de jardin, pergolas, etc.*
- *les oriels (balcon vitré en saillie par rapport à la façade),*
- *les encorbellements (partie de construction comportant sa propre façade et s'avancant en porte-à-faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur. Les encorbellements peuvent être soutenus par une avancée de plancher, par des consoles, des corbeaux, etc., et peuvent éventuellement s'élever jusqu'au sommet de la façade.).*

Si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, ou une réserve, la surface prise en compte est celle qui reste hors servitude.

La superficie de l'unité foncière prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet d'alignement, pour les terrains riverains des voies.

Dispositions applicables à la zone :

Sous réserve du respect des règles fixées par les articles UX.6, UX.7 et UX.8 :

1 - Dans une bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 m comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, **il n'est pas fixé de règle.**

2 - Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées précédemment ou au-delà de la distance de 27mètres depuis l'avenue de Paris : l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à **60%** maximum de la superficie de la partie de terrain située en dehors de ces bandes.

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

1 - Dans la bande de 27 mètres mesurés à partir de l'alignement pour l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement pour l'avenue Pasteur, les constructions pourront atteindre une hauteur plafond de **25 mètres**.

2 - Sur une profondeur de 125 mètres, comptée à partir de la bande de 27 mètres de l'alignement de l'avenue de Paris ou à partir de la distance de 27 mètres depuis l'avenue de Paris, pour les services publics d'intérêt collectif (SPIC), la hauteur plafond des constructions est fixée à **25 mètres**.

3 - Pour les autres constructions, la hauteur plafond est fixée à **21 mètres**.

4 - Pour les constructions implantées au-delà des bandes de 27 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue de Paris et de 32 mètres comptés à partir de l'alignement de l'avenue Pasteur et au-delà des 125 mètres cités au paragraphe ci-avant, les hauteurs plafond sont fixées sur le plan des prescriptions particulières (4-4b).

Exceptions

Les ouvrages techniques ne seront pas pris en compte dans cette hauteur plafond.

De plus, ils devront :

- être implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'aplomb des diverses façades ou pignons des constructions ;
- ne pas dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres ;
- ne pas être visibles depuis l'espace public.

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

- 1 - 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.
- 2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- 3 - Les différents murs d'un bâtiment, y compris ceux des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 4 - Les cours anglaises sur la rue sont interdites.
- 5 - 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.
- 6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 7 - Les ouvrages ou édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol non situées en toiture, devront être traités avec soin et s'harmoniser avec les façades, tant en ce qui concerne les matériaux que la couleur.
- 8 - 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.
- 9 - 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.
- 10 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques, 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.
- 11 - Les boîtes aux lettres des immeubles collectifs seront situées à l'intérieur des bâtiments.

12 - Les volets en bois seront conservés.

13 - Les profils des menuiseries extérieures devront être respectés en cas de changement en PVC.

14 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).

B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Constructions existantes :

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, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment), ainsi que l'utilisation de tôles ondulées sont interdits.

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 et de la brique sont interdits.

3 - 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.

4 - *Ornementation des façades* : Les éléments d'ornementation existants (moulures, corniches, volets, persiennes, garde-corps, ferronneries, céramiques...) devront être, sauf impossibilité technique avérée, conservés et restaurés. Leur reconstitution sera exigée.

Constructions neuves :

1 - Aspect des matériaux et couleurs des façades

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.

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 seront privilégiées.

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

2 - Pignons, locaux annexes

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

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

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

C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

Constructions existantes

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

2 - 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.

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

4 - *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.

Constructions neuves

5 - Les constructions devront respecter les conditions suivantes :

a. Toitures en pente

Les matériaux des toitures en pente devront être choisis et mis en œuvre selon les règles de l'art. Les toitures en zinc, en ardoise ou en tuiles de type Côte de Beaune rouge flamme seront privilégiées.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc., sont interdites.

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.

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 UX9 ci-dessus et doit être traité conformément aux dispositions de l'article UX14.

c. Toitures-terrasses inaccessibles

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie seront 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).

La pose de panneaux solaires peut-être autorisée, en remplacement de tout ou partie des zones de toiture à végétaliser, s'ils sont dissimulés par des acrotères d'une hauteur au moins supérieure à celle dudit capteur solaire

D - OUVERTURE DES FAÇADES

Constructions existantes :

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

Constructions neuves : Sans objet.

E - DEVANTURES COMMERCIALES

Constructions existantes :

À 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 existant ou ayant existé.

Constructions neuves :

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 UX.6 du présent règlement.

F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Constructions existantes :

Sans objet.

Constructions neuves :

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 m, surmonté d'une grille à claire-voie, obstruée uniquement par des écrans cache vues végétalisés. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 2,45 m.

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 ».

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UX.13

La consommation énergétique des constructions ou installations nouvelles doit respecter les objectifs fixés par la RE 2020.

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

Dans l'ensemble de la zone :

1 – Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

Au moins 75% des 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.

2 – Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

La superficie des espaces verts représentera au moins 20% de la superficie de la partie de terrain située au-delà des bandes de 27 m et de 32 m. De plus, il sera exigé un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 100 m² d'espace vert.

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 :

1 - 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.

2 – Dans les bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m.

3 – Au-delà des bandes de 27 mètres et de 32 mètres visées à l'article UX.9 :

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront traitées dans un souci d'intégration paysagère.

Règle particulière :

4 - Pour les équipements et services publics d'intérêt collectif (SPIC), dans la partie de terrain comprise au-delà des bandes de 27 m et de 32 m, sur une profondeur de 125 m comptée à partir de la bande ou de la distance de 27 m de l'alignement de l'avenue de Paris :

5 - Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 1 m. Ils seront traités dans un souci de qualité paysagère. Les voies de desserte ainsi que les espaces affectés au stationnement de véhicules seront agrémentés de plantations.

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

Cet article n'est pas réglementé.

2.4 Stationnement

Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

Dispositions communales UX.17-1

- 1 - Le stationnement des véhicules et 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment), les parkings doivent être réalisés, en partie ou en totalité, en sous-sol de la propriété.
 - 2 - Les dimensions minimales de chaque place de stationnement, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire, voire impossible.
 - 3 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies à l'article UX.17-6, sauf s'il y a création de plus de 100 m² de surface de plancher dans ce cas, seule la surface de plancher créée sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.
 - 4 - Sauf dans le cas où le nombre de places correspond après travaux à la norme applicable pour les constructions neuves (article UX.17-6), les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées. Il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.
-

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

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

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

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

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales UX.17-5

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.

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	- 1 place maximum pour 70 m ² de SDP	- 1 place pour 90 m ² de SDP
Hébergements hôteliers	1 place pour 5 chambres 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.	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	Équipements publics et établissements collectifs privés d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs ; expositions, spectacles, réunions... : 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.	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Établissements 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.

Si l'opération comporte une aire créant plus de 4 places de stationnement pour l'ensemble des deux roues, l'espace destiné aux vélos devra être matérialisé de façon distincte de celui destiné aux deux-roues motorisés.

3. Paragraphe UX.3 : Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UX.19 : Accès

Dispositions communales - UX.19

1 - Le permis de construire peut être également refusé, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - Dans tous les cas, pour les constructions nouvelles, l'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 m (ce minimum n'est pas applicable au portail d'entrée à la propriété).

Article UX.20 : Voirie

Dispositions communales - UX.20

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2 Desserte par les réseaux

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