



**PLAN
LOCAL
D'URBANISME
PLU**

**4 - 1
RÈGLEMENT**

Approbation en Conseil Territorial de Grand-Orly
Seine Bièvre le 4 avril 2023

Sommaire

| | |
|--|------------|
| CONTENU DU REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT | 12 |
| ZONE UA..... | 30 |
| ZONE UB | 50 |
| ZONE UC..... | 71 |
| ZONE UD..... | 96 |
| ZONE UE | 114 |
| ZONE UF..... | 130 |
| ZONE UP | 146 |
| ZONE N..... | 167 |
| ANNEXE 1 : EMBLEMES RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE..... | 181 |
| ANNEXE 2 : COMMERCES AUTORISES LE LONG DES LINEAIRES DE « COMMERCE, ARTISANAT, ET SERVICES » (ARTICLES 2) | 186 |
| ANNEXES 3 : CITE JARDIN DU MOULIN, TYPOLOGIES (ARTICLE UC9)..... | 188 |
| ANNEXE 4 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS : ARGILES, GYPSES, CALCAIRE | 194 |
| ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES | 196 |
| ANNEXE 6 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES | 220 |
| ANNEXE 7 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE | 228 |

CONTENU DU REGLEMENT ET DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Vitry-sur-Seine.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et zones naturelles, précisées le cas échéant par des sous-zones.

Le découpage en zones figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLU.

Les dispositions du présent chapitre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

2. Contenu du règlement

LES ZONES URBAINES

| | |
|------------|--|
| UA | Quartiers anciens |
| UAf | Quartiers anciens de type faubourien (fronts bâtis continus et bas) |
| UB | Quartiers mixtes, notamment en entrée de ville et autour des grands axes |
| UC | Quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire |
| UCf | Sites résidentiels à dominante pavillonnaire avec activités économiques compatibles |
| UCp | Quartier résidentiel à caractère patrimonial de la cité jardin du Moulin-Vert |
| UD | Quartiers de résidences d'habitat collectif et de grands ensembles sur de grands terrains |
| UE | Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés) |
| UEn | Sites à vocation d'équipements d'intérêt collectif à caractère végétalisés et peu bâtis |
| UF | Secteurs à vocation économique , sauf activités commerciales |
| UFc | Secteurs à vocation économique y compris activités commerciales |
| | Zone regroupant les grandes opérations d'aménagement d'ensemble : |
| UP1 | Secteur comprenant le périmètre de la ZAC du Domaine Chérioux |
| UP2 | Secteur comprenant les secteurs opérationnels de l'Opération d'Intérêt National des Ardoines : ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines |
| UP3 | Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC RN7- Plateau-Moulin Vert |
| UP4 | Secteur comprenant les secteurs opérationnels de la ZAC Rouget de Lisle |
| UP5 | Secteur comprenant les secteurs opérationnels du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) Cœur de Ville |

LES ZONES NATURELLES

| | |
|------------|---|
| N | Zone Naturelle |
| Nb | Zone Naturelle du parc départemental des Lilas à protéger au titre de son rôle de réservoir de biodiversité |
| Nj | Zone dédiée aux sites de jardins familiaux ou jardins partagés |
| NI | Zone équipée et agricole du Parc départemental des Lilas |
| Nsi | Zone Naturelle de la Seine et de ses berges |

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (articles L.151-47 et R.151-2, et suivants du code de l'urbanisme)
- Les tracés de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée par des commerces, des services, de l'artisanat, et des équipements d'intérêt collectif, (articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme).
La catégorie « **linéaire de commerce, artisanat et services** » renvoie à une liste fermée de commerces autorisés. (cf liste en annexe du règlement).
- Les secteurs d'opérations d'habitat mixte pour l'application des articles 1 et 2 de certaines zones du PLU (art. L151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs de contrôle de la taille des logements pour l'application des articles 1 et 2 de certaines zones du PLU (art. L151-14 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs de bonne desserte en transport en commun pour l'application des normes de stationnement, pour application de l'article 15 du règlement.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts (...) au titre des articles L.151-18, L.151-41 et R.151-34 et -37 du Code de l'urbanisme.
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** (articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme) qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans le paysage urbain, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des espaces verts protégés (EVP)** dans les zones urbaines (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit notamment de parcs publics ou autres espaces verts publics ou privés au caractère végétalisé marqué.
- **Des cœurs d'îlots à préserver** dans les zones urbaines à dominante pavillonnaire (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit de fonds de parcelles qui de façon globale constituent des cœurs d'îlot au caractère végétal voire arboré, et représentant des sites favorables à la trame écologique et à la biodiversité.
- **Des espaces verts communs des ensembles résidentiels** dans les zones urbaines à dominante d'habitat collectif (art. L.151-23 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'espaces libres au caractère végétalisé et paysager.
- **Des arbres remarquables** protégés au titre des paysages (art. L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Les périmètres soumis à des risques naturels** (zones inondables de PPRI avec un indice « i » attaché au nom de zone) **ou technologiques** pour y limiter les constructions futures en fonction des aléas (servitudes détaillées en annexes du PLU) (article R.151-34 du code de l'urbanisme).
- **Un périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte** (L151-41 du code de l'urbanisme) pendant une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU à l'origine de leur **inscription**. A ce titre le périmètre d'attente du secteur Blanqui est valable jusqu'au 8 octobre 2020.

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sur les sites suivants :**

❖ dans les opérations d'aménagement :

- le secteur des Ardoines
- le site de la ZAC Chérioux
- le site de la ZAC RN7 – Moulin Vert - Plateau
- le site de la ZAC Rouget de Lisle
- les secteurs Barbusse, Robespierre, et 8 mai 1945/rue de Choisy du projet Cœur de Ville
-

❖ Dans le tissu urbain diffus

- Le secteur Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Le secteur Lagaisse-Stalingrad-Cleveux
- Le secteur Blanqui - Port à l'Anglais
- Le secteur Kommer

Les « **dispositions générales** » et le « **Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU** » sont suivies des règles présentées zone par zone.

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en 17 articles.

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article -1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Article -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article -7 : Emprise au sol des constructions

Article -8 : Hauteur des constructions

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés
- La liste des commerces autorisés le long des linéaires de « commerce, artisanat, et services »
- La carte des risques liés à la présence d'argiles
- La carte des risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire
- Les typologies de bâtiment de la cité jardin du Moulin Vert
- La liste des arbres remarquables
- La liste des alignements d'arbres
- La liste du patrimoine bâti remarquable

Les annexes du PLU contiennent les éléments informatifs dont la liste est fixée dans les articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Elles figurent dans le dossier distinct du règlement intitulé « Annexes » y compris les servitudes d'utilité publique, le plan d'adduction d'eau, le plan du réseau d'assainissement, et, dans un plan d'ensemble, des périmètres particuliers tels que les zones d'aménagement concertés, les périmètres des droits de préemption, les périmètres de taxe d'aménagement, la zone non-aedificandi à proximité de l'autoroute A86, et les périmètres d'études et de sursis à statuer.

3. Constructions existantes non conformes au règlement

Lorsqu'une construction existante*, qui a été à l'origine régulièrement édifiée, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux*, peuvent être réalisés dès lors :

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité ;
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.
- soit qu'ils permettent, dans les conditions définies par le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI), la réalisation d'un niveau complet habitable sans création de baie non conforme au PLU.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes*. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques sont les seules applicables et se substituent donc aux dispositions précédentes.

La surélévation ou l'exhaussement d'une construction régulièrement édifiée dont l'emprise au sol excède la limite fixée aux articles 7 est admise dans le respect des autres dispositions règlementaire du règlement et, le cas échéant, dans le respect du plan de prévention du risque inondation. Dans tous les cas, la projection du sol de la nouvelle partie de construction ne pourra excéder l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone concernée.

4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

5. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne,...) peuvent être autorisés dans toutes les zones.

6. Reconstruction après destruction ou démolition

Par dérogation à l'article L 115-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction **par un sinistre depuis moins de 3 ans**, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

7. Application du règlement aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

8. Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

9. Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation d'urbanisme. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

10. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 18 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 500 m.

11. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20, R.111-24 à R.111-27 qui restent applicables.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice explicative du dossier des annexes du PLU

Au titre de ces servitudes, le territoire de Vitry est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLU) :

- Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1)
- Voies ferrées et aérotrains – servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1)
- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale (servitude PM1F)
- Plan de Prévention des risques technologiques (servitude PM3)
- Lignes à haute tension servitude (servitude I4)
- Hydrocarbures – servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipeline (servitude I1bis)
- Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1)
- Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles des liaisons hertziennes (servitude PT2)
- Circulation aérienne - servitudes de dégagement (servitude T5)
- Cours d'eau, domaine public fluvial – servitudes de halage et de marchepied (servitude EL3)

12. Risques naturels et technologiques

Le territoire est concerné par les Plan de Prévention des Risques suivants (annexés au PLU, conformément aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et article L562-4 du Code de l'Environnement).

- PPRI de la Marne et la Seine, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007,
- PPRT du dépôt pétrolier EFR France (ex DELEK, ex BP), approuvé par arrêté préfectoral n°2015/765 du 30 mars 2015.

Les zones inondables et périmètres de PPRT sont représentées sur le plan de zonage.

Risque d'inondation : secteurs « i »

Les quartiers inondables sont identifiés au plan de zonage par un indice « i » ajouté au sigle de chaque zone concernée.

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine, telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU, ainsi que les dispositions du règlement de chaque zone.

Risques technologiques majeurs

A titre de prévention contre les risques technologiques des dispositions particulières sont applicables à tout projet aux abords des établissements présentant des risques technologiques. La notice explicative des annexes du PLU détaille l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant des établissements (l'une au 12 rue Marie Sorin Defresne et l'autre au 6 rue Léon Geffroy), le porter-à-connaissance de l'Etat du 1^{er} mars 2018 relatif aux turbines à combustion EDF rue des Fusillés et le plan de prévention du dépôt pétrolier (contenu des dispositions et périmètres d'application).

13. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustiques des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU. Les constructions concernées devront respecter les prescriptions d'isolation phonique.

14. Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur le plan de zonage et en annexe.

15. Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) est soumis au Droit de Préemption Urbain (délibération n°2017-02-28-434 du 28 février 2017, délibération n°2017-04-15-579 du 15 avril 2017 et délibération n°2017-04-15-580 du 15 avril 2017).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Le Conseil municipal de Vitry-sur-Seine a instauré l'obligation de déclaration préalable pour clôtures par délibération du 10 octobre 2007.
- Les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir à l'exception des monuments historiques et des démolitions partielles affectant les bâtiments inscrits sur la liste du patrimoine bâti d'intérêt local (L 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur l'ensemble de la commune (cf. L.421-23-g du code de l'urbanisme).

16. Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une installation classée. Les activités relevant de la législation

des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des installations classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

17. Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

18. Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

19. Saillies au-dessus du domaine public

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. Pour les saillies fixes elles doivent être situées au moins à une hauteur de 5 m au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade* de la construction, doit être inférieure ou égale à 80 cm et en accord avec le règlement de voirie de Vitry-sur-Seine. Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public. En particulier au dessus du domaine public, les saillies fixes sont soumises à l'autorisation préalable du service gestionnaire du domaine public.

Rappel du règlement de voirie communal :

- *Pour les saillies fixes, une autorisation indépendante du permis de construire, respectant les dispositions d'urbanisme réglementaire en vigueur doit être délivrée. Cette autorisation prend la forme d'un accord de principe.*
- *Pour les saillies mobiles, un arrêté d'occupation privative du domaine public autorisant les saillies mobiles, situées au minimum à 3,5 m de hauteur, doit être délivré.*

Des prescriptions techniques relatives aux saillies sont précisées dans ce règlement de voirie.

20. Gestion alternative des eaux de pluie

En matière de gestion des eaux, les contraintes suivantes s'appliquent :

- l'interdiction pour les communes et EPCI membres du SEDIF d'établir pour leur propre service des canalisations d'eau,
- l'interdiction de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes sanitaires,

- l'obligation de mise 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.

Aussi, la récupération et l'utilisation des eaux 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, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en oeuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,*
- *l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France. »*

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

Cette partie présente des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.

Chaque terme figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (*).

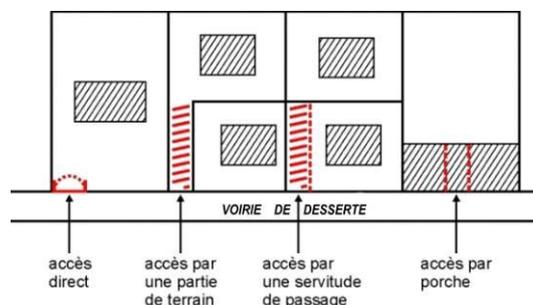
Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

Les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, sauf mention contraire, seul le contenu du texte écrit a une valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

Accès

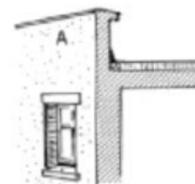
L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte* publique ou privée.

Le chemin d'accès est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).



Affouillement – exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

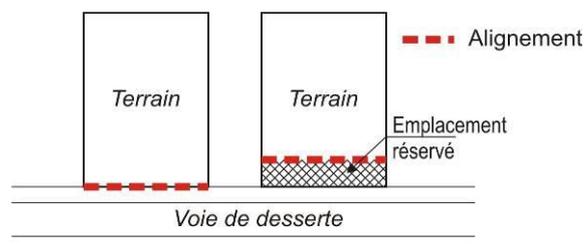
Alignement

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public (voie ou emprise publique) ;
- la limite entre l'assiette foncière et l'emprise d'une voie privée ;

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté) :

- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction ;
- la limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale (accollée ou non), assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets, local à vélo, remise à bois, piscine, abri de jardin, ... Elle ne peut accueillir un logement ou un hébergement.

Ses dimensions maximales sont les suivantes (à l'exception de serre* et des surfaces des locaux pour le stockage des déchets qui doivent respecter les dispositions des articles 17 de chaque zone) :

- **zones UD et UP** : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol;
- **autres zones** : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 15 m² d'emprise au sol.

Une serre * à usage d'agriculture urbaine n'est pas considérée comme une annexe.

Arbres

Le règlement fait référence à plusieurs types d'arbres en fonction de leur gabarit.

| Type d'arbre | Hauteur à l'âge adulte |
|---|------------------------|
| Arbre de grand développement, nécessitant au moins 100 m ² d'espace libre ; dont 20 m ² minimum de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc | 15 m minimum |
| Moyen développement | 8 à 15 m |
| Petit développement | 8 m maximum |

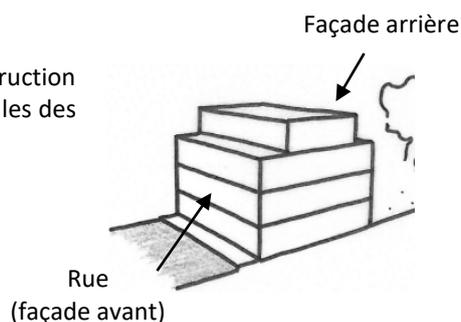
Le baliveau est un jeune arbre de 2 à 4 ans, au tronc bien droit commençant à avoir de nombreuses ramifications.

Le collet d'un arbre correspond au point haut de la partie de jonction entre ses racines et son tronc.

Attique / niveau en attique

Un attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades* sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Le retrait s'effectue a minima sur la rue et en façade arrière.

**Baie**

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade et pratiquée dans mur ou située en toiture (arcade, fenêtre, porte, châssis de toit...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente, à l'exception des ouvertures dans les combles mansardés,
- les ouvertures situées au moins à 1,90m au-dessus du plancher des pièces éclairées;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;
- une porte non vitrée ou à vitrage non transparent ;

Les éléments en saillis accessibles (balcons, terrasses...) sont considérés comme des baies, sauf si celui-ci dispose d'un mur écran non transparent dont la hauteur est au moins égale à 1,90 m.

Balcon

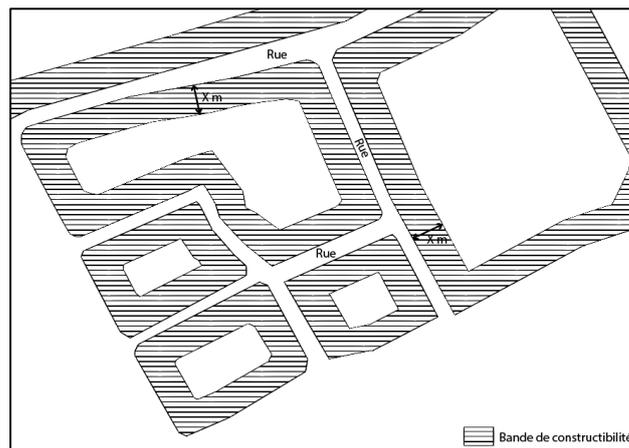
Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol et sans appui au sol, et formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont applicables le long des voies de desserte*, telles qu'elles sont définies dans le présent lexique.

La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement*.

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, ces bandes peuvent se superposer pour former une seule surface.

**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bon état

Une construction considérée « en bon état » a été régulièrement édifiée et ne comporte pas de dommage structurel majeur (toiture, murs porteurs, planchers) menaçant sa pérennité et n'est ni abandonnée, ni en ruines.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative.

Code NAF

Code issu de la Nomenclature d'Activités Française (NAF) établie par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) pour les activités productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale.

Le code NAF permet d'identifier les activités de commerces et d'artisanat permises dans les « linéaires de commerce, artisanat et services »

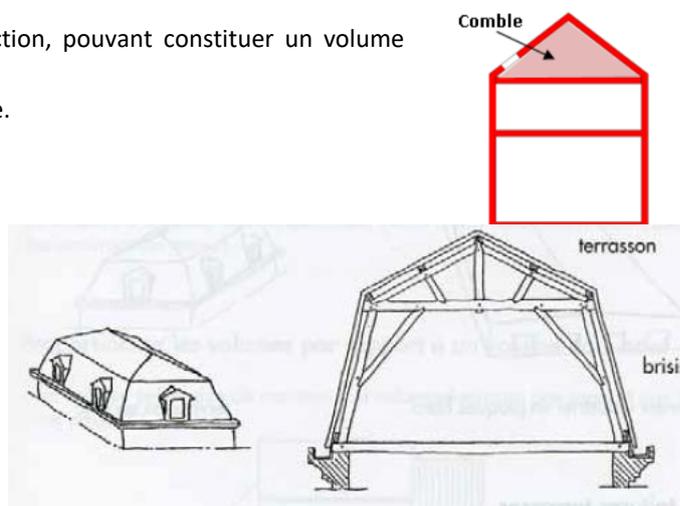
Combles

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Ce volume peut être aménagé ou non en espace habitable.

Comble Mansardé

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis est proche de la verticale (cf. schéma illustratif). Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface, dans les conditions légales inscrites au code de la construction et de l'habitation.

Constructions existantes (modification, extension, surélévation)

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement, elles ne peuvent pas aboutir à autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

- **Constructions existantes :** Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, et à la date d'approbation du PLU en vigueur.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation n'était pas nécessaire du fait de l'existence de la construction précédant l'obligation de permis de construire instaurée par la loi du 15 juin 1943 (application de la Réponse Ministérielle n° 89615 du 28/12/2010.)

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **L'extension** consiste en un agrandissement de la construction. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- **Une surélévation** désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Pour être considéré comme une modification de construction existante les travaux d'agrandissement (extension, surélévation) ne doivent pas avoir pour effet de :

- reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...);
- conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante ;
- augmenter de plus de 50% l'emprise bâtie existante.

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Destination des constructions

Conformément aux articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS |
|--|---|
| Habitation | logement, hébergement |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, |

| | |
|---|---|
| | équipements sportifs, autres équipements recevant du public |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. | industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition |
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole, exploitation forestière |

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 (ou tout autre arrêté en vigueur au moment de l'instruction du permis) précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'égout du toit.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (annexes, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie résultant de la projection verticale du volume de la ou des construction(s) édifiée(s) sur le terrain* y compris des constructions annexes* et des terrasses.

Elle comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs et revêtements extérieurs ;
- les escaliers extérieurs et les perrons non clos dont la projection verticale au sol est supérieure à 5 m² ;
- les rampes d'accès de parking imperméable.
- les piscines,
- toutes constructions ou parties de construction maçonnée.
- les terrasses imperméables aménagées au niveau du terrain naturel.
- Les serres* dédiées à l'agriculture urbaine, sauf les serres implantées en toiture.

Elle exclut :

- les débords de toitures, les balcons, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, dès lors qu'ils ne reposent pas sur une structure ancrée au sol dans la limite de 80 cm de profondeur maximum ;
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window ») ;
- les installations nécessaires aux accès des personnes handicapées ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie ci-dessus, et la superficie du terrain.

Pour le calcul de l'emprise au sol, seule la surface du terrain hors emplacement réservé ou plan d'alignement est prise en compte.

Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, fleuves et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts...) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts/ Espaces verts de pleine terre / Espace Vert à Protéger

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessous.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application du règlement :

- Les « **espaces verts de pleine-terre** » : sont considérés comme « espace verts de pleine terre » une surface totalement végétalisée en surface et en sous-sol, sans aucun revêtement imperméable. Ils ne comportent que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, gaz, eaux, puisards...) en sous-sol sans porter atteinte à l'équilibre du sol et permettant notamment son raccordement à la nappe phréatique.
- Les « **espaces verts sur dalle** » sont des surfaces totalement végétalisées situées au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple), dès lors qu'ils comprennent une épaisseur de terre minimum de 50cm hors étanchéité et couche drainante.
- Les « **espace vert à protéger (EVP)** » : il s'agit d'un espace vert existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et de la gestion des eaux pluviales, et pour sa qualité paysagère. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée à l'exception constructions et installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris. Seuls des aménagements légers y sont possibles (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation). Ils peuvent être de pleine terre ou non.

Les aménagements de surface pour toutes les circulations motorisées, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. Les rampes d'accès, même traitées avec des perméabilités de type « evergreen », et les escaliers, même à claire voie, ainsi que les terrasses, mêmes perméables, ne sont donc pas comptabilisés dans les espaces verts. Pour le calcul des espaces verts, seule la surface du terrain hors emplacement réservé à l'élargissement ou hors plan d'alignement est prise en compte.

Les toitures végétalisées* et les murs végétalisés ne rentrent pas dans le calcul des espaces verts sauf indication contraire inscrite au règlement de chaque zone.

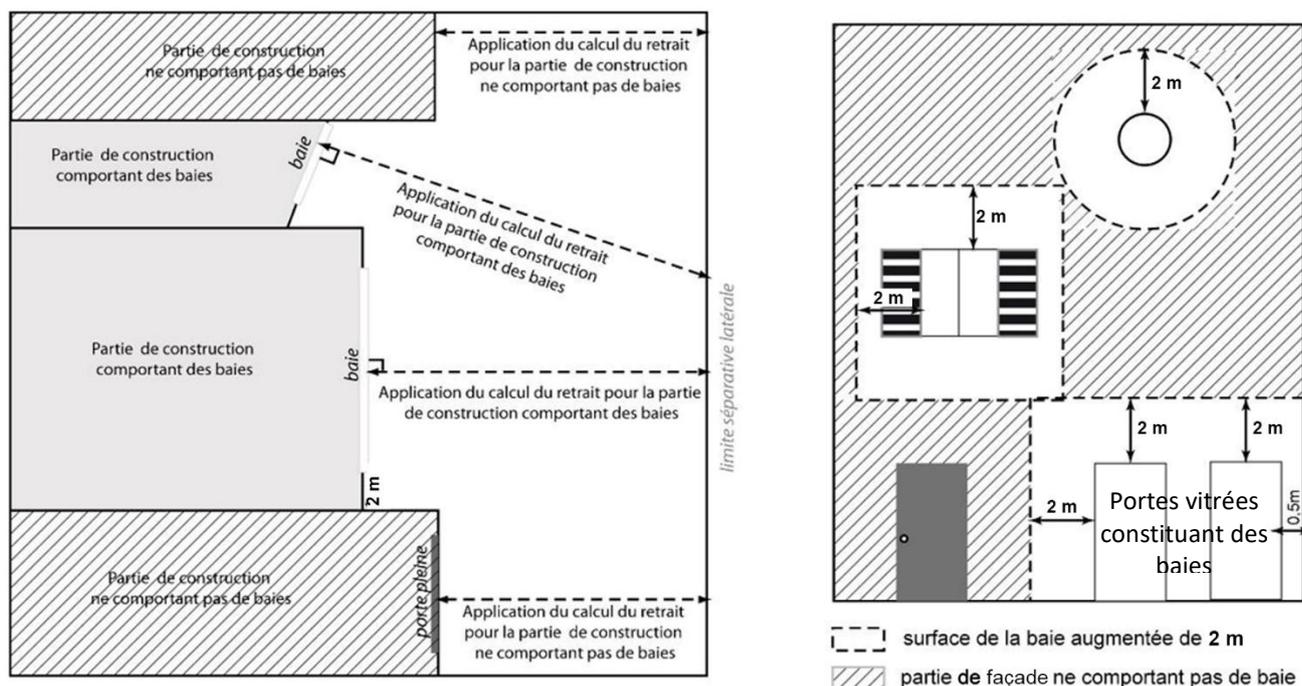
Façade d'une construction / partie de façade

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures, édifiée au-dessus du terrain naturel avant ou après travaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles comprennent donc les murs extérieurs dans leur totalité, y compris les acrotères, les murs écrans et pare vue quelque soit leur nature. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Pour le calcul des retraits, la partie de façade comportant une baie est constituée de la surface de la baie augmentée de 2 m délimité dans le plan de la baie et à partir de son pourtour.

Vue schématique en plan-masse d'une façade (gauche) et vue schématique en coupe d'une façade (droite)



Façade commerciale

Elle correspond à toute vitrine ou devanture entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre.

Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteur).

Front bâti

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement (*implantation par rapport aux voies et emprises publiques*) des constructions neuves.

Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet sur un segment de rue.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur des constructions, modalités de calcul

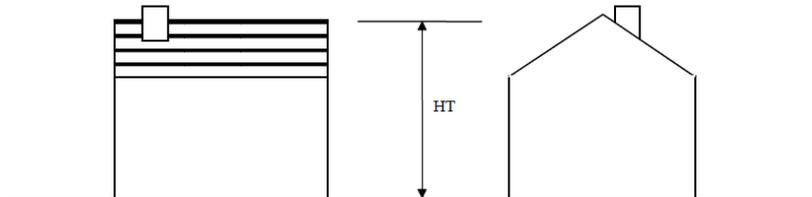
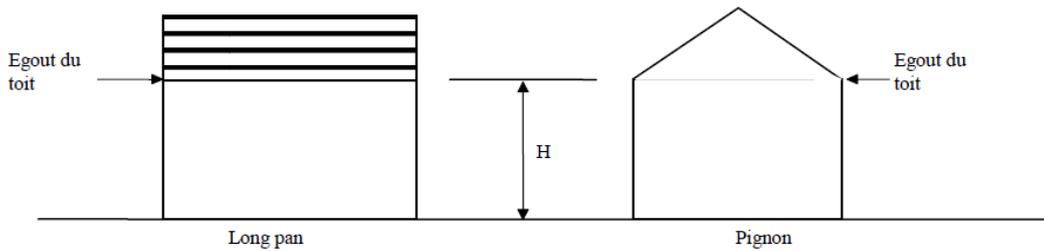
Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel et en tout point de la construction.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres ouvrages techniques (antennes, panneaux photovoltaïques ou solaires) de la construction ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,5 m.

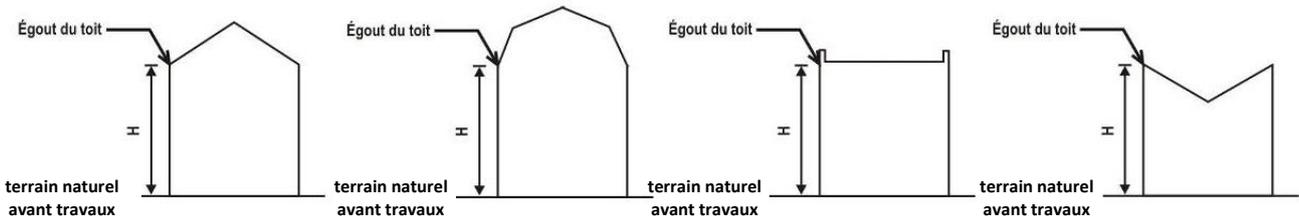
Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, identifiés au plan de zonage par la lettre « i », la hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



H : hauteur de la façade à l'égout du toit

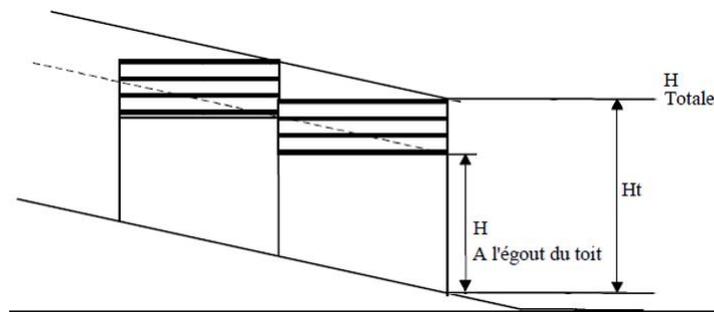
HT : Hauteur totale



TOITURE EN PENTE

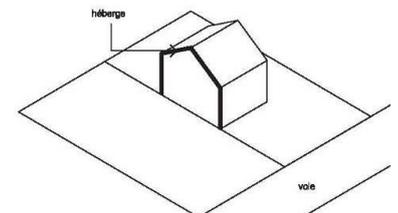
TOITURE À LA MANSART

TOITURE TERRASSE



Héberge

L'héberge est une ligne définissant le contour du mur d'une construction implantée sur la limite séparative entre deux propriétés.



Largeur de terrain / largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction.

Pour l'application de la règle portant sur les accès (article 16), il est fait référence à la largeur mesurée au droit de l'alignement.

Limite séparative

Les limites séparatives sont constituées de l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant ni une voie de desserte, ni une emprise publique.

Elles comprennent :

- Les limites séparatives latérales (ou limites séparatives joignant l'alignement) ;
- Les limites séparatives de fond de terrain.

Limite séparative latérale

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant des décrochements dans la bande de constructibilité. Au-delà de la bande de constructibilité, les décrochements de plus de 2 m de profondeur constituent des limites de fond de terrain.

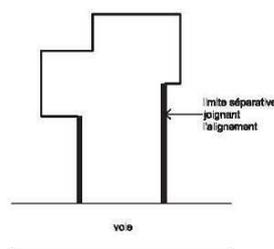
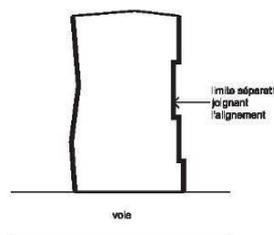
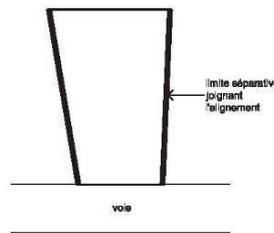
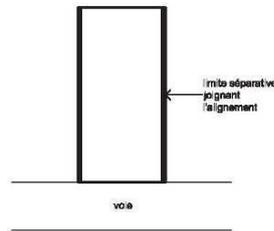
Limite séparative de fond de terrain :

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

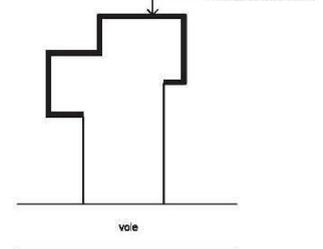
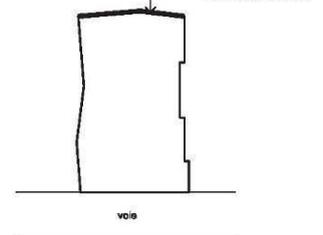
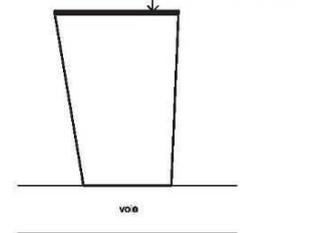
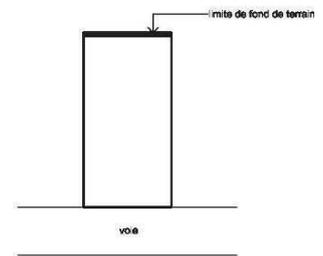
Généralement, la limite séparative de fond de terrain est constituée par une ligne droite ou brisée, parallèle à l'alignement*.

Certains terrains (terrains triangulaires, terrains d'angle, terrains très irréguliers...) peuvent ne pas comporter de limite séparative de fond de terrain. Ainsi, les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux emprises ou voies publiques et celles traversantes et donnant sur au moins deux voies publiques parallèles n'ont aucune limite séparative de fond de terrain.

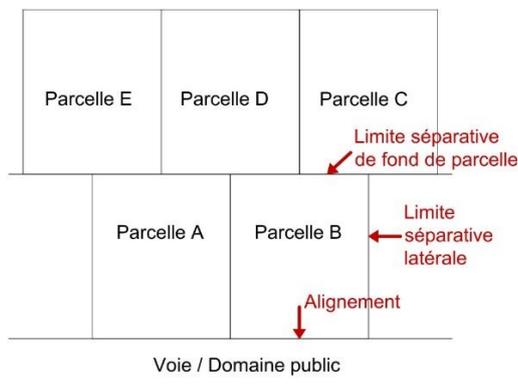
Limite séparative joignant l'alignement

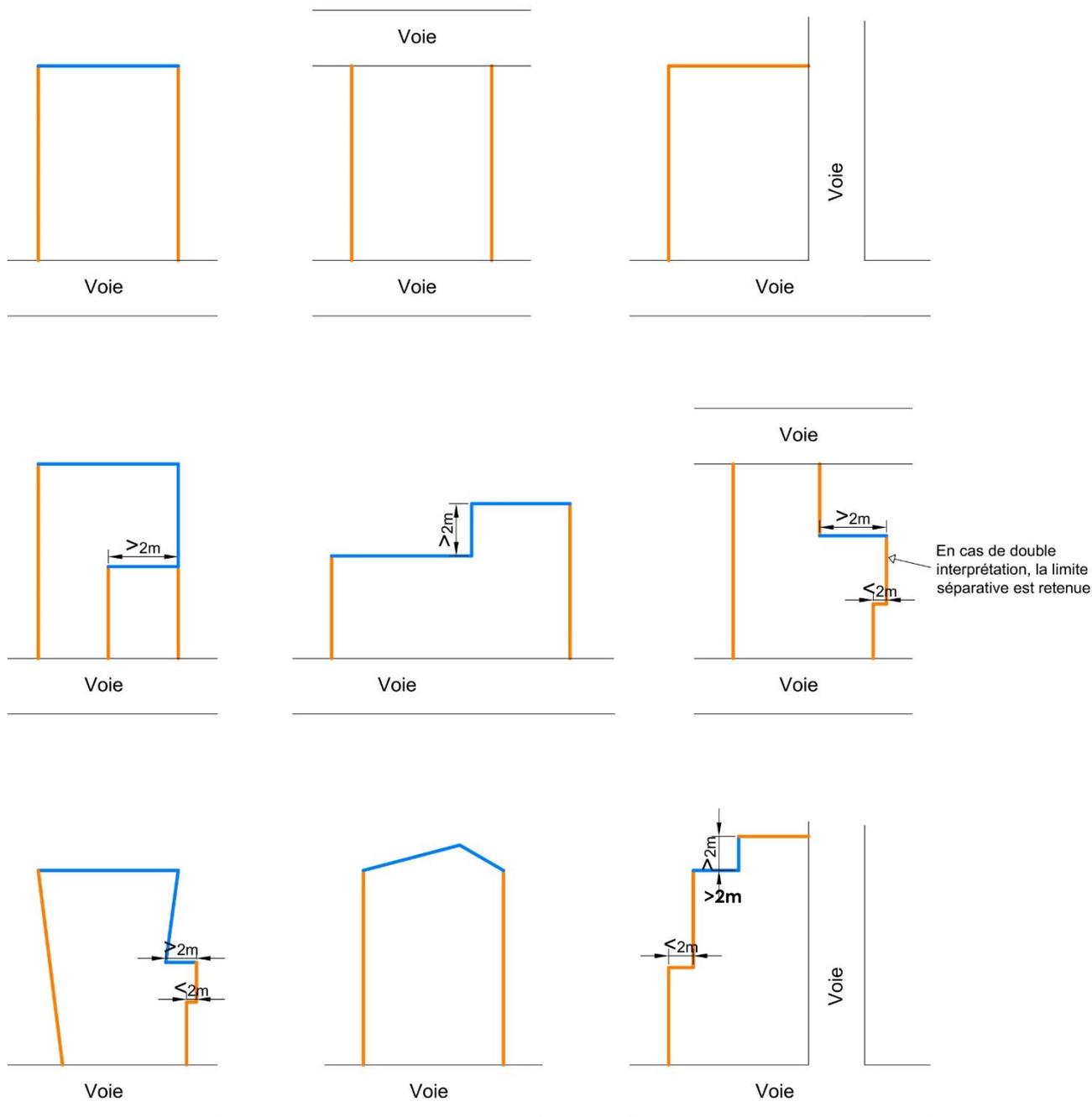


Limite séparative de fond de terrain



Les limites de parcelles :





limite séparative de fond de terrain

limite séparative latérale

Les signes > figurant sur les schémas ci-dessus doivent être interprétés comme des signes ≥

Limite de voie

La limite de voie est définie :

- soit par l’alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d’emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d’emprise est inférieure à 8 m, par une ligne de recul de 4 m par rapport à l’axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan.

Ne peuvent constituer une limite de voie :

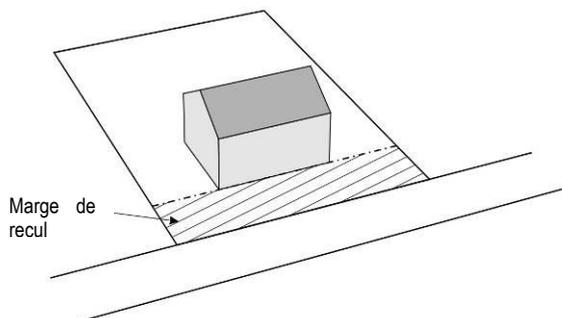
- La limite de l’unité foncière avec une ou des sentiers piétonniers non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l’unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Marge de recul

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement* et la façade de la construction (en bordure d'une voie publique ou privée). Sa largeur se mesure à partir de l'alignement* actuel ou futur.

**Modénature**

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

Mur Pignon

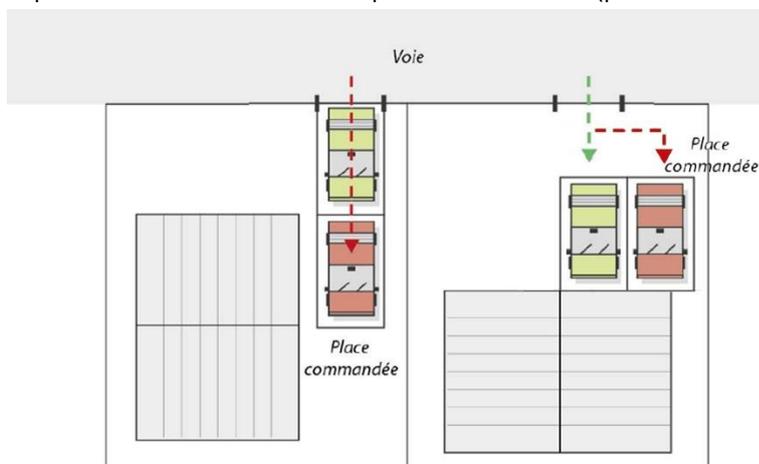
Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière. Il peut être orienté sur la limite séparative (cas le plus fréquent) ou sur l'espace public.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Place de stationnement commandée

Une place de stationnement commandée correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).



Exemple de places commandées

Place de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° : Longueur : 5 m / Largeur : 2,50 m mesurées à l'intérieur de la place.

Doivent être accessibles :

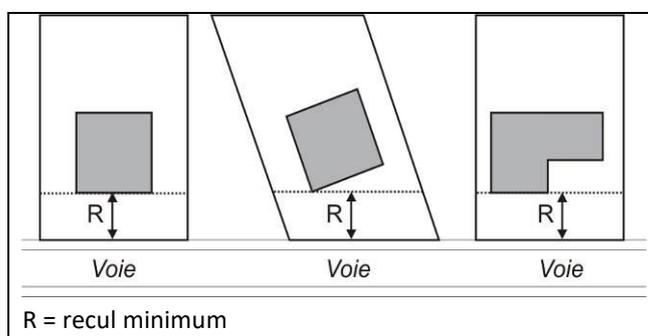
- l'espace de manœuvre et de dégagement pour un véhicule particulier compris dans un carré de 5 m de côté,
- les places des Personnes à Mobilité Réduite (largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation).

Place de stationnement des automobiles et mode de calcul en cas de périmètre de bonne desserte en transport en commun coupant une unité foncière

En cas de limite du périmètre de bonne desserte en transport en commun figurant au plan de zonage et coupant en deux une unité foncière, il est appliqué le calcul suivant : si plus de la moitié de l'emprise bâtie projetée est coupée par la limite, alors l'ensemble du bâtiment concerné sera considéré comme situé à l'intérieur du secteur de bonne desserte en transport en commun.

Recul et modalités de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la façade* au point le plus proche de l'alignement*.



Pour les modalités de calcul du recul des constructions, la façade* est considérée **non compris** les saillies suivantes :

- les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) ;
- les oriels, les balcons et les débords de toiture dans la limite de 80 cm de profondeur ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

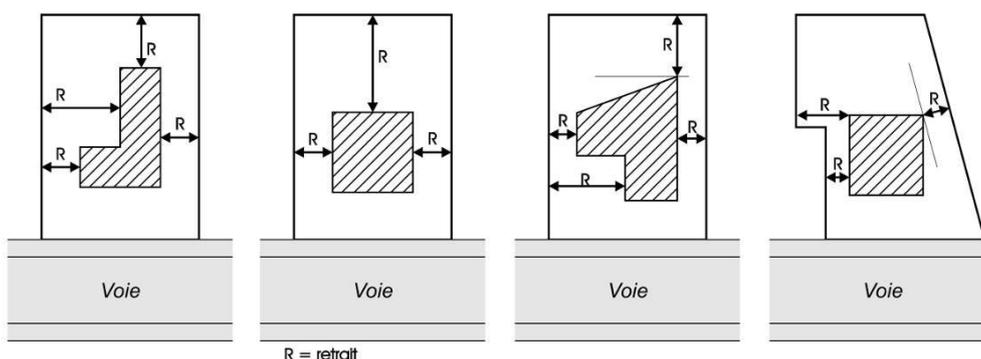
Retrait et modalités de calcul

Le retrait est la distance comptée horizontalement de la façade* ou partie de façade au point le plus proche de la limite séparative*.

Pour les modalités de calcul du retrait des constructions, la façade* est considérée :

- **non compris** les saillies, tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, brises soleil etc.) et les débords de toiture, ainsi que l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante;
- **y compris** les oriels, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas de mur écran dont la hauteur est au moins égale à 1,90 mètre.

Aucun balcon ni aucune terrasse ne peut être implantée à une distance inférieure à 1,9 mètres du point le plus proche d'une limite séparative latérale.



Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante* avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante*.

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au terrain naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade.

Les saillies peuvent être :

- fixes, c'est-à-dire faisant corps avec le bâtiment, comme les colonnes, pilastres, auvents, corniches, appuis de croisées, balcons...
- mobiles, c'est-à-dire séparables du bâtiment comme les enseignes, devantures de boutiques, bannes, stores, terrasses, condensateurs, paraboles. Elles peuvent être situées à partir de 3,5m de hauteur comptés au niveau du trottoir.

Serre :

Une serre tunnel est une construction légère démontable transparente aux parois souples destinée à la production agricole. Les matériaux constituant les parois doivent être suffisamment robustes pour résister aux conditions météorologiques courantes.

Les autres serres agricoles sont des constructions transparentes et aux parois rigides destinées à la production agricole.

Une serre démontable peut être implantée au-delà de la bande des vingt premiers mètres dans les quartiers à dominante pavillonnaire de zonage UC et peut être implantée dans les espaces verts communs des ensembles résidentiels situés dans les zonages UB et UD. Une serre démontable n'est pas considérée comme une annexe.

L'implantation des serres est réglementée dans chacune des zones concernées (par les articles UB-5.5, UC-5.7, UD-5.4, UE-5.1, UF-5.3. et par l'article UP-5).

Sous-sol (pour application des règles liées au PPRI)

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du terrain naturel avant-travaux*.

Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1/3 de la hauteur, émerge au dessus du terrain naturel.

Stationnement : mutualisation et foisonnement

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés, et des aires de livraison.

Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.

Surfaces perméables, semi-perméables, imperméables

Les surfaces totalement perméables sont les surfaces dont le sol n'a pas été modifié ou a retrouvé ses qualités naturelles en termes de capacité d'infiltration.

- Les espaces semi perméables sont des espaces ou des toitures végétales dont le revêtement permet une infiltration ou la rétention des eaux de pluies.
- Les espaces imperméabilisés sont des espaces qui ne laissent pas l'eau de pluie s'infiltrer : un dispositif de gestion des eaux de pluies est nécessaire.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (ou unité foncière)

Un terrain est une unité foncière d'un seul tenant, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës, qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

Terrain d'angle

Sont considérés comme terrains d'angle, les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies de desserte distinctes, comptée au droit du terrain, perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini ci-avant.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines, les éléments suivants :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable.
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

L'épaisseur de terre végétale minimale à prévoir selon les types de végétation mise en œuvre sont les suivantes (hors système drainant et étanchéité en amont de la terre) :

- 8 cm pour une strate végétale très basse de type sedum,
- 15 cm pour une strate végétale basse de types vivaces,
- 26 cm pour une strate moyenne de type arbuste (40 cm de haut)
- 40 cm pour une strate moyenne de arbuste moyen (1 m de haut)

Traitement paysager

Certains espaces libres*, au regard de leur situation, nécessitent une qualité dans leur aménagement, c'est-à-dire recevoir un traitement paysager, sans pour autant être qualifiés d'espace vert* au sens du présent titre. Ce traitement paysager peut être minéral ou créer une composition alliant matériaux et végétaux. La conception de ce traitement doit avoir un caractère pérenne.

Voie de desserte

Sont considérées comme voies de desserte des terrains, les voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elles incluent l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée à la circulation des piétons, ainsi que les aménagements de voirie.

Voie publique

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...)

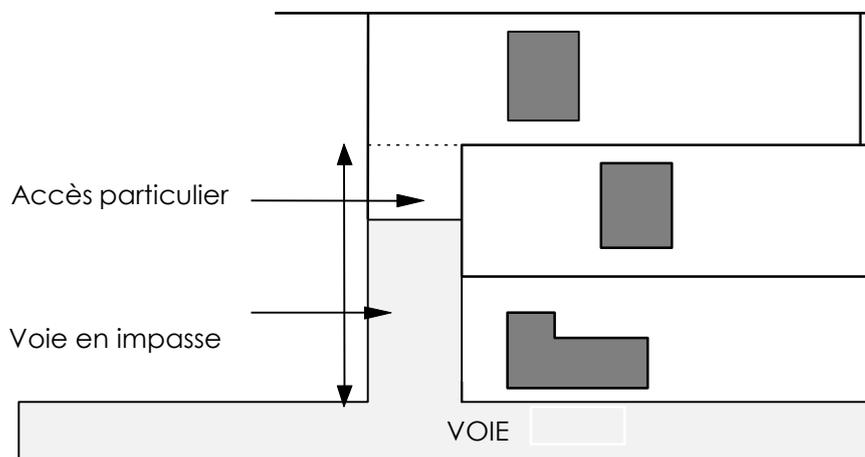
Voie privée

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux terrains, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules-

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Le passage privé est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



***Dispositions applicables dans les zones
urbaines***

ZONE UA

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour **la sous-zone UAf**.

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation.

Les règles suivantes sont complétées par dans les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du site Blanqui- Port à l'Anglais, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque * font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION * DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UA-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à destination* de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations * autres que :
 - ✓ commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
 - ✓ activités de restauration ;
 - ✓ activités artisanales ;
 - ✓ équipements d'intérêt collectif et services publics*;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

► Article UA-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière*;
 - ✓ ne pas dépasser 50% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UA-1 à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », repérés au document graphique ci-après, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Secteur de contrôle de la taille des logements en zone UA (avenue Anatole France ; rue Chauveau ; rue Constantin ; rue Blanqui)



- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) et ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

UA-3.1. Dans le secteur de mixité sociale figurant sur le document graphique, pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UA-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse*,
 - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

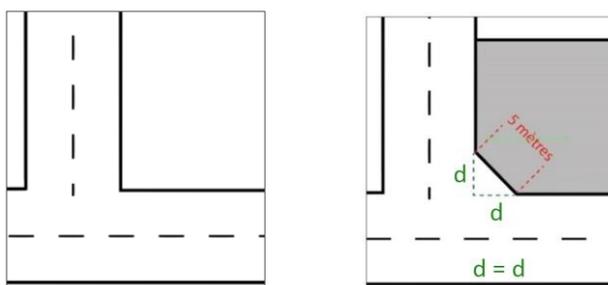
UA-4.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement*.

UA-4.2. En cas de niveau en attique*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul* minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade* orientée vers l'emprise publique*.

UA-4.3. Les éléments de modénature* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

Dispositions particulières

UA-4.4. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture* comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement* et pan coupé de 5 m (droite)

UA- 4.5. Un recul* partiel de construction est autorisé sur un maximum de 40 % du linéaire total de façade* à l'alignement*. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prise en compte de façon distincte (hors pan coupé).

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade* sur rue d'au moins 20 m de longueur, ce recul est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade * à l'alignement*, en une ou plusieurs sections.

UA- 4.6. En cas de recul*, la continuité bâtie en limite de voie* doit être maintenue par une clôture (sauf en cas de pan coupé).

UA- 4.7. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

► Article UA-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UA-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UA-5.1. Hors secteur UAf :

- **Dans une bande de 20 m de profondeur** à compter de l'alignement* des voies, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et sur une épaisseur bâtie minimum de 8 m.
- **Au-delà de la bande de 20 m** définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative * latérale.
- A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*.

UA-5.2. En secteur UAf, l'implantation est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives.

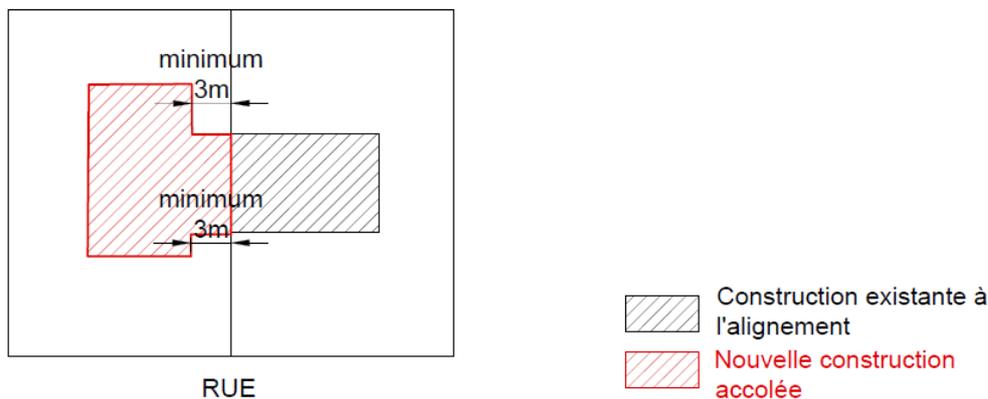
UA-5.3. En cas de retrait *, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)* : 8 m en limite séparative latérale*, portés à 10 m en limite séparative de fond*.
- Façade sans baie* : 3 m en limite séparative latérale*, portés à 5 m en limite séparative de fond *.

UA-5.4. Une implantation des constructions sur toutes limites séparatives* est admise en cas d'accolement à une construction en bon état* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative*.

Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative au-delà de la bande de 20 m de profondeur, hors du secteur UAf.

La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative*.



UA-5.5. Les façades* des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UA-5.6. A l'exception de la catégorie « autres équipements recevant du public », l'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Dispositions particulières

UA-5.7. Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite d'un terrain inscrit en zone UC. Dans ce cas, la marge de recul* des constructions sera au moins égale à :

- Façade avec baies(s)* : 10 m,
- Façade sans baie* : 5 m.

UA-5.8 Dans le cas de constructions à destination exclusive de commerce/artisanat/service d'une hauteur maximum de 4,5 m, l'implantation est autorisée sur l'ensemble des limites séparatives, sauf dans le cas de limites avec un terrain bâti de la zone UC.

► Article UA-6 : Implantation * des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UA-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades * doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade * avec baie(s) * : la distance doit être au moins égale à 10 m,
- En cas de façades * sans baie * : la distance doit être au moins égale à 4 m.

UC-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe * doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade de construction principale* avec baie(s)* : la distance doit être au moins égale à 5 m ;
- Dans les autres cas : la distance doit être au moins égale à 2 m.

UA-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article UA-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol * dans le lexique.

Dispositions générales

UA-7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 80 % de cette partie de terrain* ;
- portés à 100 % pour des constructions à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 m.

UA-7.2. Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à :

- 40 % de cette partie de terrain* ;
- portés à 60 % pour les rez-de-chaussée à destination autre que du logement, et ne dépassant pas une hauteur totale de 4 m.

UA-7.3. En secteur UAf, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% de la surface totale de l'unité foncière*.

UA-7.4. Une seule annexe* est autorisée par unité foncière*.

UA-7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article UA-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur * maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UA-8.1. La hauteur * totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m.

UA-8.2. Il est exigé une hauteur* minimale de 11 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut pour les constructions implantées dans une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement par rapport à l'alignement*.

Dispositions particulières

UA-8.3. Dans le secteur UAf, la hauteur * totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m.

UA-8.4. Hors du secteur UAf, à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, les hauteurs maximales sont majorées de 3 m dans le cas d'une construction nouvelle qui s'adosse à une construction limitrophe existante d'une hauteur totale supérieure à 19 m.

Cette disposition s'applique sur une longueur de façade de 20 m maximum depuis la limite avec la construction existante générant cette disposition. Le dernier niveau est implanté avec un recul d'au moins 1,5 m par rapport à la façade.

UA-8.5. Hors du secteur UAF, les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

UA-8.6. Pour une construction existante* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur* est supérieure à la hauteur * maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement. Si la hauteur de la construction existante dépasse 19 m, une majoration de 3 m des hauteurs maximales est admise, sur une longueur maximum de 10 m.

Pour les extensions ou surélévation, la dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

UA-8.7. Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

UA-8.8. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, la hauteur * maximale des constructions est fixée à 16 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

UA-9.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

UA-9.2. La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

UA-9.3 Traitement des façades

Toutes les façades * des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique* : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques, devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques seront mutualisés et disposés en toiture.

UA-9.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul* de la construction par rapport à l'alignement*, la marge de recul* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

UA-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures*.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

UA-9.6. Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes* doivent privilégier les mêmes les matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

UA-9.7. Façades commerciales et rez de chaussée commercial

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

❖ Clôtures

UA-9.8. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00 mètres mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture* ou dans la construction.

UA-9.9. Clôture en limite de voie

L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées a minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

Les portails d'accès devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m.

UA-9.10. Clôture en limite séparative

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50%, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...)

En limites de cœurs d'îlot à préserver, ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

Dispositions particulières

❖ Interventions sur les constructions existantes*

UA-9.11. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général des façades sur espace public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leurs formes et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

UA-9.12. Ravalement des constructions

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

UA-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes*

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

UA-9.14. Les clôtures existantes des constructions existantes*

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, **peuvent** être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

UA-9.15. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UA-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou complètes pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

UA-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UA-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UA-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations * sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UA-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UA-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UA-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UA-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

UA-12.1. Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10% de la surface du terrain traité en espaces verts de pleine terre.

UA-12.2. En secteur UAf, au moins 10% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

UA-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations * et aménagements paysagers

UA-12.4. Les espaces libres* et en particulier la marge de recul*—doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit de manière cumulative :

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés * des terrains * voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article-14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UA-12.5. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre * par tranche entamée de 100 m².

UA-12.6. Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UA-12.7. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

UA-12.8. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UA-12.9. Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UA-12.10. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dispositions particulières

UA-12.11. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

► Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UA-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

UA-13.2. Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

Arbres remarquables :

UA-13.3. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc du sol).

Aucun exhaussement* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UA-13.4. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- ou arbre de grand développement * d'au moins 15 m à l'âge adulte.

UA-13.5. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs, ou
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UA-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UA-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UA-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées* ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UA-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UA-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UA-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

UA-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UA-14.8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UA-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UA-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UA-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UA-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places*, ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UA-15.1 Dispositions générales

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

UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes :

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 30 % des places doivent être réalisées à l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|--|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 100 m ² de SdP* | Hors zone TC : 1 place*/50 m ² de SdP* Zone TC : 1 place*/60 m ² de SdP* |
| Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 400 m ² de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas de construction neuve, ou au-delà de 1 000 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU en vigueur :: - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² , portée à 150 m ² en zone UAf. | Pas de norme plafond |
| Hébergement hôtelier et touristique | 0,15 place* par chambre | Pas de norme plafond. |
| Restauration | 1 place pour les premiers 120 m ² de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | - 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP* en zone UA 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP* en zone UAf | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, usagers, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, il convient de se référer à l'article 15.3.

UA-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UA-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|--|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Hébergement hôtelier et touristique | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| Ecoles primaires | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 5 élèves. |

UA-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UA-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UA-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UA-15.2.3 Pour les véhicules motorisés en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UA-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doit être recherché sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UA-15.4 Mutualisation des places de stationnement**UA-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UA-15.4.2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**► Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*****Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées***

UA-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UA-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UA-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UA-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UA-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UA-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UA-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UA-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UA-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UA-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UA-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UA-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UA-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UA-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UA-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UA-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UA-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UA-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UA-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UA-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UA-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UA-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UA-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UA-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UA-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacement doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UA-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UA-17-14.

UA-17.16. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UA-17.14 et UA-17.15.

UA-17.17. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m^2 minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UA-17.18. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UA-17.19.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UB

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Blanqui- Port à l'Anglais
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis à l'article 8 du titre 1 ; les schémas explicatifs figurant en regard de certaines règles écrites sont donnés à titre indicatif et n'ont aucune valeur réglementaire.

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UB-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* de commerce de gros et d'industrie ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement ou avec un recul* maximum de 4 m, et le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination* ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations* autres que :
 - ✓ les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
 - ✓ les activités de restauration ;
 - ✓ les activités artisanales ;
 - ✓ les équipements d'intérêt collectif et services publics*.
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités forestières ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

► Article UB-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

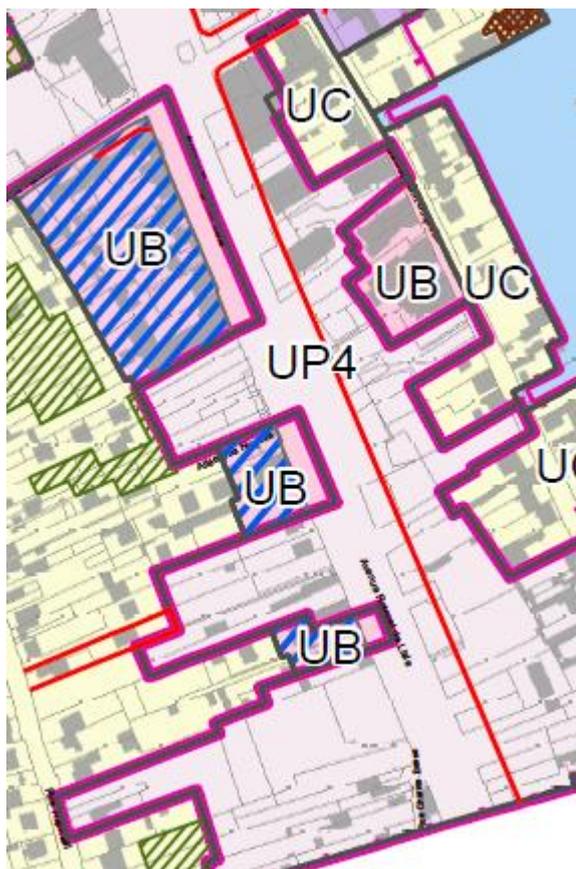
- Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone et implantée sur la même unité foncière*;
 - ✓ ne pas dépasser 50% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UB-1 et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
- les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UB-7-6 et UB-8-9 et UB-13-6 ;
- dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », repérés au document graphique ci-après et reporté au plan de zonage, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Secteurs de contrôle de la taille des logements en zone UB
(n°35 au n°45 boulevard de Stalingrad ; n°63 au n° 75 avenue Rouget de Lisle ;
du n°78 au 86, du 106 au 108 et du 114 au 120 et le n°146 rue Constant Coquelin)



- dans le périmètre soumis à une servitude de constructibilité restreinte délimité au plan de zonage, les constructions ou installations à condition que leur surface de plancher affectée à de l'habitation ne dépasse pas 100 m². Ce périmètre est opposable pendant 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du PLU ayant créé ce périmètre. Ce périmètre concerne les parcelles :
 - du 1 (parcelle CD514) au 9 (parcelle CD477) rue Watteau et du 61 (parcelle CD15) au 75 (parcelle CD514) de l'avenue Rouget de Lisle ;
 - du 31 (parcelle CD32) au 37 (parcelle CD582) avenue Rouget de Lisle
 - le 15 (parcelle CD48) et le 17 bis (parcelle CD409) avenue Rouget de Lisle.

Servitude d'attente avenue Rouget de Lisle / rue Watteau (figurée par hachures bleues)



- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf. annexes du PLU) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Dans le secteur de mixité sociale figurant sur le document graphique, pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UB-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse *,
 - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UB-4.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 4 m.

UB-4.2. Le long des voies et emprises publiques inférieures à 8 m de large, les constructions doivent être implantées en recul* minimum de 3 m.

UB-4.3. En cas de niveau en attique*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul* minimum de 1,5 m, porté à 2,5 m le long de la RD5, par rapport à la verticale de la façade* orientée vers l'emprise publique*.

UB-4.4. Les éléments de modénature * et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

UB-4.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions particulières

UB-4.6. Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade* sur rue d'au moins 20 m de longueur, et à l'exception des rez-de-chaussée des adresses concernées par un linéaire de commerces et services figurant au plan de zonage, un recul* partiel de construction est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade*, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur. En cas de terrain d'angle les façades donnant sur chaque rue sont prise en compte de façon distincte (hors pan coupé).

► Article UB-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UB-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UB-5.1. Les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative* latérale.

UB-5.2. Les constructions implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être édifiées en limites séparatives latérales ou en retrait.

UB-5.3. A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*.

UB-5.4. En cas de retrait*, les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baie(s)* ou sans baie* : 8 m, porté à 10 m en limite séparative de fond* et en limite avec un terrain* situé en zone UC

UB-5.5. Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative* ou en respectant un retrait* minimum de 1 m.

UB-5.6. En limite séparative* la longueur maximale de chaque pignon est fixée à 14 m.

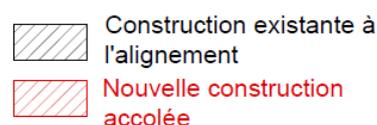
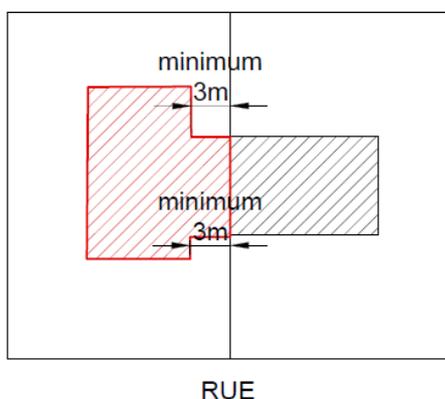
UB-5.7. Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UB-5.8. Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et pour celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 m, l'implantation en limite séparative latérale est libre.

Dispositions particulières

UB-5.9. Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite de zone UC.

UB-5.10. Dans tous les cas, une implantation des constructions en limite séparative* est admise en cas d'adossement à une construction existante sur le terrain limitrophe, en bon état* et régulièrement édifiée. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur* et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative*. Cette disposition n'autorise pas pour autant une implantation sur plus d'une limite séparative.



► Article UB-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UB-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades * doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade* avec baie(s) * : la distance doit être au moins égale à 12 m,
- En cas de façades* sans baie * : la distance doit être au moins égale à 5 m.

UB-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade* avec baie(s)* : la distance doit être au moins égale à 4 m ;
- En cas de façades* sans baie* : la distance doit être au moins égale à 2 m.

UB-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article UB-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

UB-7.1. Le long de la RD5, en mitoyenneté de la RD5 :

- **A l'intérieur d'une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement* avec la RD5, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70% de cette partie de terrain* ;
- **Au-delà d'une bande de 25 m** de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement* avec la RD5, l'emprise maximum des constructions est fixée à 40% de cette partie de terrain*.

UB-7.2. Sur le reste de la zone UB, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière*.

UB-7.3. Une seule annexe * est autorisée par unité foncière*.

UB-7.4. Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain*.

Dispositions particulières

UB-7.5. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

► Article UB-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur * maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les serres* à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses

UB-8.1. Dans une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, la hauteur* maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé, sans dépasser 25 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, à l'exception de la rue Armangot où la hauteur ne pourra excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, et à l'exception de la rue des Pépinières où la hauteur* maximum des constructions est admise à 25 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, indépendamment de la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement* opposé.

Au-dessus de 19 m de hauteur* de façade*, le traitement en comble* ou en attique* est obligatoire.

UB-8.2. Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, la hauteur* des constructions est limitée à 16 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut.

Au-dessus de 13 m de hauteur* de façade*, le traitement en comble* ou en attique* est obligatoire.

UB-8.3. Sur la rue Lagaisse et entre la rue Raphaël et la RD5, la hauteur* totale des constructions implantées en second rang ne peut pas dépasser 13 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble* ou en attique*, combles mansardés* exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur* de façade*.

UB-8.4. La hauteur des constructions situées au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus ne peut excéder la hauteur des constructions situées dans cette bande de 25 m.

UB-8.5. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 25 m.

Dispositions particulières

UB-8.6. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

UB-8.7. Pour une construction existante* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur* est supérieure à la hauteur * maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement.

UB-8.8. La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

UB-9.1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

UB-9.2. La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

UB-9.3 Traitement des façades

Toutes les façades * des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du bâti environnant.

Les constructions ayant une façade d'au moins 35 m de linéaire orientée vers le domaine public, doivent, à l'exception des rez-de-chaussée des constructions concernées par un linéaire commercial inscrit au plan de zonage, comporter une interruption :

- soit toute hauteur sur une profondeur minimum de 5 m ;
- soit un porche d'au moins 5 m de haut, sur la totalité de l'épaisseur du bâti.

La distance minimum de cette interruption est fixée à 5 m, portée à 8 m en cas de baie sur au moins une des façades induites.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique* : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques, devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

UB-9.4. Traitement des constructions d'angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnement de l'espace public qui l'environne. A ce titre, les constructions doivent être traitées par leur volumétrie, leur implantation, leur aspect extérieur etc, comme un élément d'un ensemble participant à la confortation de l'espace public, en tenant compte de la dimension et de la configuration dudit espace public. En cas de recul* de la construction par rapport à l'alignement*, la [marge de recul]* doit être traitée de façon à participer harmonieusement à la composition et l'ordonnement de l'espace public. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

UB-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures *.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulières, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

UB-9.6. Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes * doivent privilégier les mêmes les matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

UB-9.7. Façades commerciales et rez de chaussée commercial

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

❖ **Clôtures**

UB-9.8. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

UB-9.9. Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,50 et 4 m.

UB-9.10. Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture* ou dans la construction.

UB-9.11. Clôture en limite de voie

L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

UB-9.12. Clôture en limite séparative

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50%, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...).

En limites d'espaces verts résidentiels ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures * devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

Dispositions particulières

UB-9.13. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes*

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général, des façades sur espace public

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

UB-9.14. Ravalement des constructions*

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

UB-9.15. Performances énergétiques des constructions existantes*

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

UB-9.16. Les clôtures existantes des terrains bâtis*

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

UB-9.17. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UB-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

UB-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UB-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UB-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UB-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UB-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UB-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UB-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

Dispositions quantitatives

UB-12.1. Au moins 20 % de la surface de terrain* doit être traité en espaces verts de pleine terre.

UB-12.2. Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 40 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

UB-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations* et aménagements paysagers

UB-12.4. Les espaces libres*, et en particulier la marge de recul*, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit respecter les conditions cumulatives suivantes :

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés* des terrains (*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UB-12.5. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre* par tranche entamée de 100 m².

Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UB-12.6. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

UB-12.7. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UB-12.8. Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

UB-12.9. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UB-12.10. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

► Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UB-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

UB-13.2. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

UB-13.3. Aucune construction n'est autorisée à l'exception d'installations légères facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximum de 5 m² et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

UB-13.4. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

UB-13.5. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

UB-13.6. Les espaces verts communs des ensembles résidentiels repérés sur le plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement, mais à surface quantitativement égale.

Cette obligation ne fait pas obstacle à l'installation de serre*.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

Arbres remarquables :

UB-13.7. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UB-13.8. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement * d'au moins 15 m à l'âge adulte-

UB-13.9. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UB-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UB-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UB-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UB-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UB-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UB-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouage, déshuilage,...).

UB-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UB-14.8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UB-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UB-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UB-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UB-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*

- o et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UB-15.1 Dispositions générales

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

UB-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes:

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 50 % des places doivent être réalisées à l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|--|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 100 m ² de SdP * | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP * |
| Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 400 m ² de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m ² sur | Pas de norme plafond |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| | « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas de construction neuve, ou au-delà de 1 000 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » en cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU en vigueur - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m ² | |
| Hébergement hôtelier et touristique | 0,15 place* par chambre | Pas de norme plafond. |
| Restauration | 1 place pour les premiers 120 m ² de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | 1 place* par tranche de 300 m ² de SdP* | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |
| Autres équipements recevant du public. Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et cinéma. | 1 place* pour 5 visiteurs | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils conviendront de se référer à l'article 15.3.

UB-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UB-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SdP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|--|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Hébergement hôtelier et touristique | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |

| | |
|---|--|
| Entrepôt | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| Ecoles primaires | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 5 élèves. |

UB-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UB-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UB-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UB-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UB-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doit être recherché sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UB-15.4 Mutualisation des places de stationnement**UB-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, aux conditions cumulatives suivantes que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UB-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**► Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*****Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées***

UB-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UB-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UB-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UB-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet

- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UB-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UB-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UB-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UB-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UB-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UB-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UB-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UB-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UB-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UB-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UB-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un

branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UB-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UB-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UB-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UB-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UB-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UB-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UB-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UB-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UB-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UB-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacement doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UB-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UB-17-14.

UB-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UB-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UB-17.14 et UB-17.15.

UB-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UB-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UB-17.20.-A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UC

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zones UCf et UCp**.

Les secteurs et sous-secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Lagaisse – Stalingrad - Cleveaux
- Kommer
- Ardoines
- Barbusse et Robespierre (Cœur de Ville)

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UC-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité forestière ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

► Article UC-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- La restauration, les commerces et activités de service à condition de répondre au moins à l'un des deux critères suivants :

- ✓ être implantés sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » et d'avoir leur façade principale orientée sur la rue ;
 - ✓ être dédiée à des professions libérales.
- Les bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive.
 - La réhabilitation* et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage de restauration, commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de la surface de plancher* avant projet.
 - Hors UCf, les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - ✓ qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage,
 - ✓ que leur surface de plancher* ne dépasse pas 100 m²,
 - ✓ d'être clos à l'air.
 - Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière*;
 - ✓ ne pas dépasser 30% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
 - Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UC-1 et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
 - Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières de l'article UC-13-7.
 - Dans les « secteurs de contrôle de la taille des logements », pour toute opération visant à créer 3 logements et plus (y compris le logement d'origine), 60 % des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun ;
 - Dans les secteurs et sous-secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

UC-3.1. Pour toute opération développant une surface de plancher égale ou supérieure à 2000 m² de logements, 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).

UC-3.2. En sous-secteur UCf, les constructions à destination de logement sont autorisées à condition qu'il soit prévu de l'accompagner d'activité économique autorisée dans la zone et implantée sur le même terrain.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UC-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées * existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées * nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse *,
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul *, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UC-4.1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés depuis la limite de l'emprise publique*, sauf :

- **en secteur UCf** ;
- **en secteur UCp** sur les terrains concernés par une disposition de « limite maximale d'implantation » indiqué sur le document graphique page suivante.

Au-delà de cette bande constructible, seules les annexes sont autorisées.

UC-4.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m, sauf en cas de front bâti.

UC-4.3. En cas de front bâti*, les constructions doivent être implantées dans la continuité de celui avoisinant.

U.C-4.4. En cas de niveau en attique*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul * minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade* orientée vers l'emprise publique*.

U.C-4-5. En secteur UCp, les constructions doivent être implantées sur le « filet d'implantation ». Ce filet d'implantation est repéré sur le document graphique ci-après, à valeur réglementaire.

U.C-4.6. En cas de niveau en attique*, cette partie de la construction doit être implantée avec un recul* minimum de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade * orientée vers l'emprise publique *.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

UC-4.7. A l'exception des gouttières ou d'éléments de modénature de 30 cm de profondeur maximum, les saillies* au-dessus du domaine public sont interdites.

Dispositions particulières

UC-4.8. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et au réseau de transport public du Grand Paris Express.

► Article UC-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation * des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières *, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain * qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UC-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UC-5.1. Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une des limites séparatives latérales.

UC-5.2. Les constructions implantées sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

UC-5.3. Sur les terrains disposant d'un linéaire de façade de 10 m ou moins au droit de la construction, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

UC-5.4. En secteur UCp, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales en respectant les dispositions graphiques inscrites au plan réglementaire ci-contre.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

UC-5.5. En cas de retrait* en limite séparative latérale, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m
- Façade sans baie* : 2,5 m minimum

UC-5.6. Une construction implantée en limite séparative* ne pourra avoir un mur pignon dépassant 12 m de longueur totale, constructions existantes et extensions incluses, sans compter les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation* de construction existante*.

UC-5.7. Les constructions annexes* peuvent être implantées en limite séparative* latérale ou en retrait*. Cependant, il ne peut y avoir sur un même terrain* une construction principale et une annexe* implantées sur des limites séparatives latérales différentes. En cas de retrait*, celui-ci doit respecter une distance minimum de 1 m.

UC-5.8. Seules les annexes* et les constructions s'adossant à une construction existante* limitrophe en bon état* sont autorisées en limites séparatives de fond de terrain*, dans les limites des gabarits de la construction pré-existante.

UC-5.9. En secteur UCf, les constructions à destination autre que le logement peuvent s'implanter en limite séparative de fond de terrain* à condition de ne pas dépasser une hauteur totale de 4 m dans une profondeur de 6 m comptés depuis la limite séparative.

UC-5.10. Le retrait* minimum des constructions par rapport aux limites de fond de terrain* est au moins égal à la hauteur de la façade* avec un minimum de 8 m.

UC-5.11. Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UC-5.12. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi que celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 mètres.

UC-5.13. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait* minimum de 2,60 m des limites séparatives.

Dispositions particulières

UC-5.14 Les constructions d'une hauteur maximum de 4 m à destination de commerce/artisanat/service peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

► Article UC-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UC-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance minimum séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade* avec baie(s)* : la distance doit être au moins égale à la hauteur* à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m
- En cas de façades* sans baie* : la distance doit être au moins égale à 3 m.

UC-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe* est de 2 m.

UC-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article UC-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

UC-7.1. L'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à 40 % de la surface totale de l'unité foncière*.

UC-7.2. En secteur UCf, l'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface totale de l'unité foncière*.

UC-7.3. Une seule annexe* est autorisée par unité foncière*.

UC-7.4. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain*.

Dispositions particulières

UC-7.5. Pour les terrains d'angle* compris dans un linéaire de commerce/artisanat/services repéré au plan de zonage, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain*.

UC-7.6. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 5 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

► Article UC-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UC-8.1. La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut.

UC-8.2. Le traitement en comble* ou en attique*, combles mansardés* exclus, est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur* de façade*. Le retrait en attique* est alors de 1,50 m minimum.



UC-8.3. Sur l'avenue du Moulin de Saquet entre la RD5 et la rue Edouard Til et à l'est de la rue Constant Coquelin dans le périmètre de l'OAP « Franges du parc des Lilas » indiqué au plan de zonage, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, en tout point de la construction. Le

traitement en comble* ou en attique*, combles mansardés exclus*, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur* de façade*. Le retrait en attique* est alors de 1,50 m minimum.

UC-8.4. Dans le secteur UCp, les travaux sur les constructions ou parties de constructions à conserver doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment tel qu'indiqué en annexe du présent règlement.. En cas de travaux d'isolation thermique, des surélévations dans la limite de 50 cm sont toutefois possibles à condition de respecter les caractéristiques initiales de la toiture (pente, matériaux extérieurs...)

En cas de travaux sur les autres constructions ou en cas de constructions neuves et d'extensions, la hauteur totale de la construction est limitée à 3,40 m par rapport au plancher du rez-de-chaussée des constructions à conserver, garde-corps et murs écrans compris.

UC-8.5. Hors du secteur UCp, pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, la hauteur totale ne doit pas dépasser 13 m.

Dispositions particulières

UC-8.6. La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

UC-9.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

Traitement des façades

UC-9.2. Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures. tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

UC-9.3. En secteur UCp, les interventions sur les façades des constructions repérées sur le plan inséré dans l'article UC-10, et dont la démolition est interdite, doivent permettre de se rapprocher de leur état initial, tel que représenté en annexes. Les traitements suivants devront en particulier être retrouvés : faux colombages, contraste de crépis entre les niveaux inférieurs (texturés) et les niveaux supérieurs (lisses), rythme des ouvertures et volets.

Pour les façades sur espaces publics, les nouveaux percements et la modification de la forme des ouvertures sont interdits, sauf pour retrouver l'état initial tel que représenté en annexe.

Les porches doivent conserver ou retrouver leur transparence.

Aspect des matériaux et couleurs :

UC-9.4. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, les matériaux apparents, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures*.

La façade sur rue ou autre espace public d'une construction en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devra être conservée et ne pourra faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

UC-9.5. En secteur UCp, seule la tuile est admise en toiture des constructions dont la démolition est interdite et repérées au plan de zonage. Elle devra présenter une unité de couleur avec la tuile mise en œuvre initialement. Les toitures des extensions et des constructions nouvelles pourront présenter des matériaux différents, à condition de présenter une harmonie d'ensemble.

En secteur UCp, seule l'utilisation du bois est admise pour les menuiseries et les volets. Les volets devront être en couleur contrastant avec celle du crépis et s'harmonisant avec les éléments de modénatures, de façon à retrouver l'aspect initial des façades tel que représenté en annexe du présent règlement.

Couronnement des constructions

UC-9.6. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les édicules techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction. Seuls les cheminées, les conduits verticaux de ventilations et les acrotères des toitures terrasses peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastrés (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture).

UC-9.7. En secteur UCp, les volumes des toitures des constructions, dont la démolition est interdite, et qui sont repérées au plan de zonage, doivent être conservés ou retrouver leur état initial tel que représenté en annexe. Les volumes et les pentes des extensions et des constructions nouvelles devront s'inscrire dans la continuité et s'harmoniser avec celles-ci.

Façades commerciales et rez de chaussée commercial

UC-9.8. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée.

Clôtures**UC-9.9. Clôtures* et portails**

L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 mètres pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, ou à la fonction d'entrepôt.

En limite de voie et dans la marge de recul, toutes les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface autorisée. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées. Si elles sont ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétation grimpante sur grillage...).

Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m.

Les coffrets techniques doivent être intégrés dans la clôture ou dans la construction*.

La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune en présentant une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture*.

Les haies et les clôtures* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

UC-9.10. En secteur UCp :

- Les clôtures en limite d'espace public et comprises entre la limite d'espace public et le nu de la façade la plus proche de la rue auront une hauteur limitée à 1,20 m mesurée à l'aplomb de la clôture, exception faite des piliers et éléments de support de la clôture. Elles doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface et peuvent être végétalisées ou doublées de haies. En cas de mur bahut, le muret doit avoir une hauteur maximum de 40 cm et la partie située au-dessus devra être ajourée à minima à 80 %. Ces dispositions s'appliquent dans une profondeur de 3 m pour les clôtures en limite séparative ne comportant aucune construction en mitoyenneté.
- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur limitée à 1,80 m. Si elles sont ajourées à moins de 50% de leur surface autorisée, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétation grimpante sur grillage...)

Dispositions particulières

UC-9.11. Interventions sur les constructions existantes* : Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général, des façades sur voie et espace public.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

UC-9.12. Interventions sur les constructions existantes* : ravalement

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

UA-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes*

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale.

UC-9.14. Interventions sur les constructions existantes* : les clôtures

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

UC-9.15. Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dès lors que des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UC-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

UC-10.2. En secteur UCp, l'interdiction de démolir concerne uniquement les corps de bâtiments construits initialement, porches compris, repérés sur la carte ci-après et en annexe du règlement, et à l'exception des volumes des sanitaires d'origine.

Une démolition partielle des murs de ces volumes est toutefois admise pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

UC-10.3. La modification des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UC-10.4. L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine propres à souligner la qualité du bâtiment originel.

UC-10.5. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragés à protéger, inventoriés comme patrimoine remarquable, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment de manière cumulative :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UC-10.6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

UC-10.7. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UC-10.8. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UC-10.9. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

UC-10.10. En secteur UCp, l'isolation thermique par l'extérieur est possible à condition de retrouver les caractéristiques initiales des façades visibles depuis l'espace public (conformément aux documents graphiques en annexe du présent règlement) et à condition de s'inscrire dans la continuité de la construction jumelée qui aurait déjà fait l'objet d'une isolation par l'extérieur.



NB : le fond de plan de ce document graphique ne fait pas état des constructions édifiées régulièrement ou non.

► **Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► **Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs**

Dispositions générales

UC-12.1. Au moins 50 % de la surface de terrain* doivent être traités en espaces verts* de pleine terre.

UC-12.2. En secteur UCf, au moins 10 % de la surface de terrain* doivent être traités en espaces verts* de pleine terre.

UC-12.3. Au moins 50 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique* doit être traité en espaces verts.

UC-12.4. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*, au moins 20 % de la surface de terrain* doit être traité en espaces verts* de pleine terre.

UC-12.5. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations* et aménagements paysagers

UC-12.6. Les espaces libres* et en particulier la marge de recul* doivent faire l'objet d'un traitement paysager* comprenant des éléments végétaux.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit de manière cumulative :

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés* des terrains* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14.

UC-12.7. Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UC-12.8. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre* par tranche entamée de 100 m².

UC-12.9. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

UC-12.10. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égal à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 1,5 m.

UC-12.11. Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UC-12.12. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dispositions particulières

UC-12.13. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives de plantation d'arbres prévues au présent article.

► **Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Dispositions générales

UC-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

UC-13.2. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts*.

UC-13.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² par terrain* et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

UC-13.4. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

UC-13.5. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les cœurs d'îlot à préserver

UC-13.6. Les cœurs d'îlots délimités au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts*.

UC-13.7. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des abris pour animaux démontables, des serres* démontables et autres installations démontables, sans fondation ni dalle maçonnée, et nécessaires à l'entretien du terrain. Il est autorisé un local maximum par terrain*, d'une emprise au sol* maximale de 5m² et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

Arbres remarquables :

UC-13.8. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement * de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UC-13.9. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain * d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement * d'au moins 15 m à l'âge adulte.

UC-13.10. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UC-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UC-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UC-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées*) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UC-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UC-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UC-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouage, déshuilage,...).

UC-14.7.-Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UC-14.8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ni sur le domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UC-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UC-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UC-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UC-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elle la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser.
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UC-15.1 Dispositions générales

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

UC-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes:

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la Surface de Plancher SdP des bâtiments affectés au commerce.

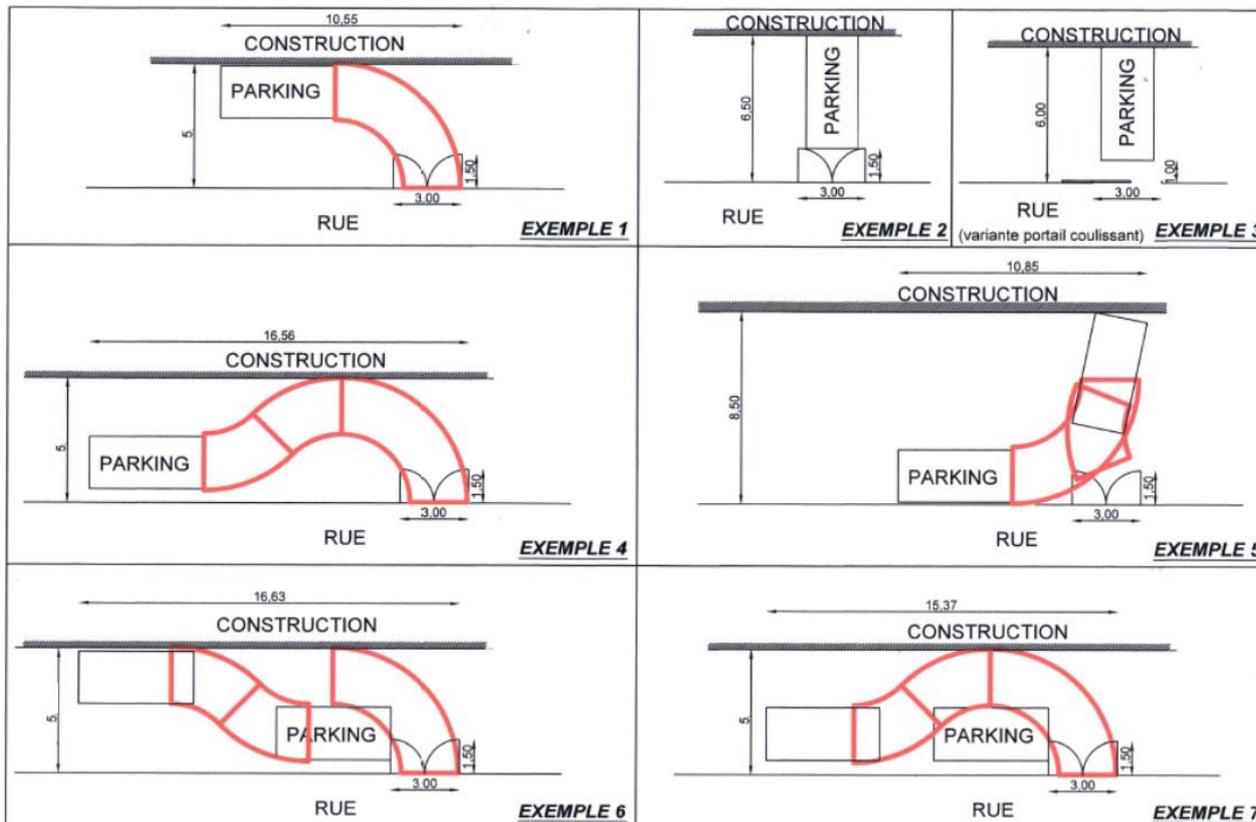
Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement* ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Exemple de mise en situation pour du parking individuel, à titre indicatif.



Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 100 m ² de SdP* | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP* Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP* |

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - - Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 400 m ² de SdP* sur un « linéaire commercial » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire commercial » ou au-delà de 400 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² en zone UC, portée à 150 m ² en zone UCf | Pas de norme plafond |
| Artisanat | 1 place* par tranche de 200 m ² de SdP* | Pas de norme plafond |
| Restauration | 1 place pour les premiers 120 m ² de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | - Hors UCf, 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP* - En UCf, 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP* | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

UC-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UC-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|---|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics |

| | |
|--|---|
| publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public | de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place* (1,5 m ²) par tranche de 200 m ² entamée |
| Ecoles primaires | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 5 élèves. |

UC-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UC-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UC-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UC-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UC-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UC-15.4 Mutualisation des places de stationnement

UC-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone

d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UC-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

► Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*

Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées*

UC-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UC-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UC-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UC-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UC-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UC-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UC-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UC-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UC-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UC-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UC-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UC-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UC-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UC-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UC-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UC-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UC-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non

collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UC-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UC-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UC-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UC-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement.

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UC-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UC-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UC-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UC-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UC-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UC 17-14.

UC-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés par le développement de la collecte pneumatique sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétillet et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétillet, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UC-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UC -17.14 et UC -17.15.

UC-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UC-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UC-17.20.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UD

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des risques d'inondation*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- ZAC Rouget de Lisle
- Cœur de Ville
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UD-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination exclusive d'entrepôt et de bureau;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité forestière ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone.

► Article UD-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- La restauration, les commerces et activités de service à condition de répondre au moins à l'un des deux critères suivants :

- ✓ être implantés sur un « linéaire de commerce, artisanat et services » et avoir leur façade principale orientée sur la rue ;
- ✓ être dédiés à des professions libérales.
- Les bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive.
- Hors « linéaire de commerce, artisanat et services » :
 - ✓ la réhabilitation* et la démolition-reconstruction des bâtiments à usage de commerce et activités de service et de restauration existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher existante ;
 - ✓ les constructions ou aménagements générant de nouvelles surfaces de commerce et activités de service et de restauration dès lors qu'elles permettent de remplacer une offre pré-existante ayant fait l'objet d'une démolition dans le cadre du renouvellement urbain.
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - ✓ que leur surface de plancher* ne dépasse pas 500 m²,
 - ✓ d'être clos à l'air.
- Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone et implantée sur la même unité foncière* ;
 - ✓ ne pas dépasser 10% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UD-7-5 et UD-8-5 et UD-13-2.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UD-1, et à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent aussi respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la (cf.annexes du PLU) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UD-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UD-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées * existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées * nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul *, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UD-4.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m, sauf les niveaux des constructions à destination de commerces de détail aux adresses figurant sur un linéaire de commerces et services inscrit au plan de zonage.

UD-4.2. Le long des voies et emprises publiques, la longueur totale de façade de chacune des constructions est limitée à 50 m.

UD-4.3. Le long des voies et emprises publiques, les façades doivent comporter des baies.

Dispositions particulières

UD-4.4. Constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris :

Elles doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 3 m sauf contraintes techniques, architecturales, fonctionnelles ou liées à leur intégration paysagère justifiées.

UD- 4.5. Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade* sur rue d'au moins 30 m de longueur, un décroché* partiel de construction est obligatoire sur un minimum de 20 % du linéaire de la façade*, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être au moins de 2 m de profondeur.

► Article UD-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UD-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UD-5.1. L'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

UD-5.2. En cas de retrait*, les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)* : la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H), augmentée de 3 m, avec un minimum de 8 m, portés à 10 m en limite séparative de fond* et en limite avec un terrain* situé en zone UC,
- Façade sans baie* : 6 m, portés à 10 m en limite séparative de fond* et en limite d'un terrain* situé en zone UC.

UD-5.3. Seules les annexes* et les constructions s'adossant à une construction existante* limitrophe en bon état* sont autorisées en limites séparatives de fond de terrain*, dans les limites des gabarits de la construction pré-existante.

UD-5.4. Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative* ou en respectant un retrait* minimum de 2 m.

UD-5.5. En limite séparative* ou en retrait de celle-ci, la longueur maximale de chacune des façades est fixée à 50 m.

UD-5.6. Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UD-5.7. Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif et pour celles nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et dont la hauteur est au plus égale à 3,50 m, l'implantation en limite séparative latérale est libre.

Dispositions particulières

UD-5.8. Une implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire en limite d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

► Article UD-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UD-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades * doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade* avec baie(s)*: la distance doit être au moins égale à 12 m.
- En cas de façades* sans baie*: la distance doit être au moins égale à 8 m.

Cette disposition s'applique aussi pour deux façades d'un même bâtiment.

UD-6.2. La distance minimum entre une construction principale et une annexe* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade de construction principale* avec baie(s)* : la distance doit être au moins égale à 5 m ;
- Dans les autres cas : la distance doit être au moins égale à 2 m.

UD-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article UD-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

UD-7.1. Pour les constructions à destination de logement ou d'hébergement, le volume global de l'emprise au sol ne peut dépasser le total de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU augmentée de 800m². En cas de terrain nu, l'emprise au sol est limitée à 800m².

UC-7.2. Seules 3 annexes* sont autorisées par unité foncière*.

UD-7.3. Pour les constructions ne comportant ni logement ni hébergement, ni abri pour animaux, l'emprise au sol est libre.

UD-7.4. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

► Article UD-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les serres* à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses.

Dispositions générales

UD-8.1. La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m.

Dispositions particulières

UD-8.2. Dans une bande de 25 m comptée à partir d'un terrain bâti mitoyen inscrit en zone UC, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage* ou à l'acrotère* le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble* ou en attique*, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur* de façade*. Le retrait en attique* est alors de 1,50 m minimum.

UD-8.3. La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UD-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

UD-9.1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

UD-9.2. Traitement des façades

Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les constructions* d'au moins 30 m de longueur, doivent comporter des décrochés* de pans de façade, en une ou plusieurs sections, représentant au minimum 20 % du linéaire de la façade*. Ces décrochés doivent être au moins de 2 m de profondeur.

Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur pignon, il a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur pignon le plus haut.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain.

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade* des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

UD-9.3. Aspect des matériaux et couleurs :

les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions, y compris des annexes, et des clôtures*.

UD-9.4. Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Pour les toitures à double pentes, celles-ci seront comprises entre 25° et 60°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les toitures d'aspect mansart sont interdites

Les matériaux de couverture des annexes* doivent privilégier les mêmes matériaux de couvertures que la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

UD-9.5. Façades commerciales et rez de chaussée commercial

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées.

❖ Clôtures

UD-9.6. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2,00, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

UD-9.7. Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 2,50 et 4 m.

UD-9.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* ou dans la construction.

UB-9.9. Clôture en limite de voie

Ces dispositions concernent les clôtures à l'alignement* et les parties de clôture situées dans la marge de recul*.

L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures* en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En limite de voie et dans la marge de recul, les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle peuvent être doublées uniquement par des végétaux.

UD-9.10. Clôture en limite séparative

Les clôtures peuvent être pleines. Si elles sont ajourées de plus de 50 %, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante sur grillage...)

En limites d'espaces verts résidentiels ou d'espaces verts protégés identifiés au plan de zonage, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres*. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm.

Les haies et les clôtures* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

Dispositions particulières**UD-9.11. Matériaux et aspect des façades des constructions existantes***

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

La mise en œuvre d'enduits doit permettre de valoriser les éléments d'ornementation existants (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade, ...).

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnancement général, des façades sur espace public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

Les devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

UD-9.12. Ravalement des constructions*

Dans le cas de ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt.

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

UB-9.13. Performances énergétiques des constructions existantes*

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement, et modénatures).

UD-9.14. Les clôtures existantes des terrains bâtis*

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

UD-9.15. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général ainsi que les locaux liés au tri sélectif des déchets et installations techniques

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt général ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► Article UD-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UD-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

UD-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UD-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UD-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UD-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UD-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UD-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UD-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UD-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

UD-12.1. Au moins 20 % de la surface de terrain* doivent être traités en espaces verts* de pleine terre.

UD-12.2. Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 60 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

UD-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations* et aménagements paysagers

UD-12.4. Les espaces libres*, et en particulier la marge de recul*, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés* des terrains* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UD-12.5. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre* par tranche entamée de 100 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

UD-12.6. Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UD-12.7. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

UD-12.8. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UD-12.9. Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

UD-12.10. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

► Article UD-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UD-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

UD-13.2. Les espaces verts communs des ensembles résidentiels repérés sur le plan de zonage doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à leur recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement, mais à surface au moins égale. Cette obligation ne fait pas obstacle à l'implantation de serres* dans les limites fixées aux articles précédents.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

Arbres remarquables :

UD-13.3. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement* de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UD-13.4. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement * d'au moins 15 m à l'âge adulte.

UD-13.5. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UD-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UD-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UD-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UD-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées*) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UD-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UD-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UD-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

UD-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UD-14.8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UD-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UD-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UD-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UD-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UD-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UD-15.1 Dispositions générales

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

UD-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes :

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Au moins 50 % des places doivent être réalisées l'intérieur du volume bâti. Cette règle ne s'applique pas aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 100 m ² de surface de plancher* | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP * |
| Commerces de détail, artisanat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Il n'est pas fixé de norme : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 400 m ² de SdP* sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » ou au-delà de 400 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m ² | Pas de norme plafond |
| Restauration | 1 place pour les premiers 120 m ² de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP * | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

UD-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UD-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|--|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| Ecoles primaires | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 5 élèves. |

UD-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UD-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UD-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire..

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UD-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur peut être autorisé à réaliser, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UD-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UD-15.4 Mutualisation des places de stationnement**UD-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UD-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**► Article UD-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*****Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées***

UD-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UD-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UD-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UD-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UD-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UD-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UD-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UD-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UD-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UD-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UD-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UD-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UD-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UA-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UD-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UD-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UD-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UD-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UD-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UD-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UD-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UD-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UD-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UD-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UD-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UD-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements.

Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UD-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UD-17-14.

UD-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements—situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-après, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grébillat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grébillat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UD-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UD-17.14 et UD-17.15.

UD-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m^2 minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UD-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UD-17.20.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UE

Elle comporte une **sous-zone UEn**.

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation].*

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Chérioux
- Ardoines (secteur Seine Gare Vitry)
- Cœur de Ville
- Rouget de Lisle
- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle
- Lagaisse – Stalingrad – Cleveaux
- Blanqui – Port-à-l'Anglais
- Kommer

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UE-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* d'artisanat, de commerce de détail, sauf celles figurant sur un linéaire de commerces et services inscrit au plan de zonage et sauf les commerces situés au sein des gares des réseaux de transport public,
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination* autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public , et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

► Article UE-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination* d'habitation et d'hébergement si elles remplissent l'une des conditions suivantes
 - ✓ être strictement nécessaires au fonctionnement, au gardiennage ou à la sécurité des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
 - ✓ permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics* situés sur le même terrain* ;
 - ✓ dans le cas d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions à destination* de restauration ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ répondre aux besoins des usagers des équipements d'intérêt collectif* présents sur le même terrain,
 - ✓ ne pas dépasser une surface de plancher* de 400 m².
- Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone et être implantée sur la même unité foncière* ;
 - ✓ ne pas dépasser 20% de la-surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain.
- Les installations et ouvrages destinés aux activités agricoles ou forestières à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UE7-3, UE7-4 et UE-8-3 et UE-17-14.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration autres que celles mentionnées à l'article UD-1 à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de ne pas porter atteinte à son caractère ;
- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UE-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées * existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées * nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être ouvertes à la circulation automobile publique,
- ne pas être en impasse *,
- avoir une largeur minimale de 5 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UE-4.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 3 m.

UE-4.2. Les éléments de modénature* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau d'une voie ou d'un passage pompiers et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

► Article UE-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain * qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UE-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UE-5.1. Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement* des voies, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait.

UE-5.2. Au-delà de la bande de 25 m définie ci-dessus, les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une limite séparative* latérale.

UE-5.3. A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain*.

UE-5.4. En cas de retrait *, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

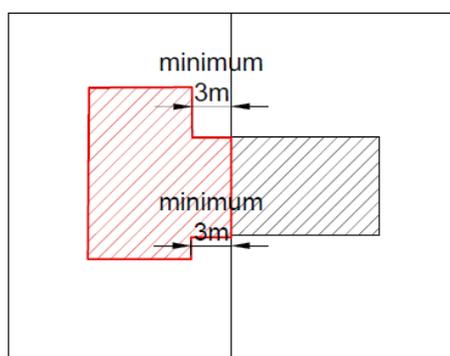
- Façade avec baies(s)* : 4 m minimum ;
- Façade sans baie* : 3 m en limite séparative latérale*, portés à 4 m en limite séparative de fond*.

UE-5.5. Les façades* des constructions implantées sur limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : sans baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UE-5.6. Au-delà de la bande de 25 m citée ci-dessus, les constructions peuvent être implantées sur toutes limites séparatives * dans les cas suivants :

- en cas d'accolement à une construction en bon état* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe, et déjà implantée sur la limite séparative*. La construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative*.



 Construction existante à l'alignement
 Nouvelle construction accolée

*.

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur* est au plus égale à 3,50 mètres. Pour les parties de construction dépassant cette hauteur, le retrait* minimum fixé ci-avant doit être respecté.

► **Article UE-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

► **Article UE-7 : Emprise au sol* des constructions**

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

UE-7.1. L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie totale du terrain*.

UE-7.2. En sous-secteur UEn, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain*.

Dispositions particulières

UE-7.3. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 20 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

► **Article UE-8 : Hauteur* des constructions**

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;

- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur.
- Les serres* à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses

UE-8.1. La hauteur* totale des constructions à destination exclusive de logement ou d'hébergement ne peut pas dépasser 16 m.

UE-8.2. La hauteur totale des abris pour animaux et des serres* ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

UE-9.1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

UE-9.2. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Traitement des façades

UE-9.3. Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier la composition générale des façades* et leur qualité architecturale.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation et les antennes paraboliques sont mutualisés et disposés en toiture.

UE-9.4. Matériaux

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures*.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes. Les gardes-corps de sécurité ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci doit préserver les caractéristiques de la façade.

UE-9.5. Clôtures

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* ou dans la construction.

En limites séparatives*, les clôtures doivent être doublées de plantations.

La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm. Les haies et les clôtures * doivent être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

► Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UE-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la qualité architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

UE-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UE-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UE-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UE-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UE-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UE-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UE-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

Dispositions générales

UE-12.1. Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts. Cette obligation ne s'applique pas aux équipements scolaires ou de petite enfance nécessitant des aires récréatives extérieures.

UE-12.2. La marge de recul* de la construction par rapport à la voie publique* ou privée* doit faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager.

UE-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations* et aménagements paysagers

UE-12.4. Les espaces libres* doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés * des terrains* voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UE-12.5. Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UE-12.6. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre. (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux...).

UE-12.7. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre * par tranche entamée de 100 m².

UE-12.8. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 5 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m et une circonférence de 18 à 20 cm mesurée à 1,30 m du sol.

Dans le cas d'une plantation dans une aire récréative extérieure ou à proximité d'une voie privée, la fosse de plantation sera munie de voiles béton d'une profondeur de 1 mètre en périphérie de la fosse.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UE-12.9. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

► Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UE-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

UE-13.2. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts*.

UE-13.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² par terrain* et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.
- des constructions et installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris, y compris les commerces situés au sein des gares.

UE-13.4. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet d'une protection est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert* et maintient leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

UE-13.5. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

UE-13.6. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement * de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UE-13.7. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

UE-13.8. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UE-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UE-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UE-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées*) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UE-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UE-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UE-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

UE-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UE-14.8. Toutes les précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UE-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UE-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UE-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UE-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement**► Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*.

UE-15.1 Dispositions générales

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

UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes:

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |

| | | |
|--|--|---|
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* / 3 chambres Zone TC : 0,5 place* / 3 chambres | |
| Bureaux | 1 place* par tranche entamée de 70 m ² de SdP * | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP* |
| Hébergement hôtelier et touristique | 0,15 place* par chambre | Pas de norme plafond. |
| Restauration | - Hors zone TC : 1 place pour les premiers 200 m ² de SdP*, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m ² - Zone TC : jusqu'à 200 m ² il n'est pas fixé de norme, puis 1 place par tranche de 100 m ² . | Pas de norme plafond. |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 190 m ² de SdP (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m ² de SdP * : 1 place * par tranche de 100 m ² de SdP * | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | 1 place* par tranche de 300 m ² de SdP * | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, livreurs, usagers, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

UE-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UE-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|---|---|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5 % de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5m ² pour 100 m ² de SdP) |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | Il n'est pas fixé de norme |
| Hébergement hôtelier et touristique | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) Avec un minima de 1 place* (1,5 m ²) par tranche de 200 m ² entamée |
| Ecoles primaires (à l'exception des maternelles) | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |

UE-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UE-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UE-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UE-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur peut être autorisé à réaliser, sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UE-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UE-15.4 Mutualisation des places de stationnement**UE-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UE-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**► Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*****Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées***

UE-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UE-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UE-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UE-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UE-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UE-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UE-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UE-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UE-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UE-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UE-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UE-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UE-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UE-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UE-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UE-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UE-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UE-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UE-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UE-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UE-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UE-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UE-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UE-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UE-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacement doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UE-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UA-17-14.

UE-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements—situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UE-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UE-17.14 et UE-17.15.

UE-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m^2 minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UE-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UE-17.20.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UF

Le règlement de la zone comporte des dispositions particulières pour **la sous-zone UFc**.

Les secteurs indicés « i », situés en bord de Seine, correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Ardoines
- RN7/Moulin Vert/ Plateau,
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux,
- Blanqui- Port à l'Anglais,
- Franges du Parc des Lilas et de la ZAC Rouget de Lisle

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UF-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* d'hébergement, d'hébergement hôteliers et de cinéma ainsi que les centres de congrès et d'exposition ;
- Hors du secteur UFc, les constructions à destination* de commerce de détail,
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- les casses automobiles, les établissements de récupération de matériaux, les carrières, les dépôts et décharges à l'air libre à l'exception des équipements d'intérêt collectif.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

► Article UF-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination de logement uniquement si elles sont dédiées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- Les installations et ouvrages destinés aux activités agricoles ou forestières à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les salariés, les usagers, et les sols à un

risque lié à une pollution, et à condition de respecter les dispositions particulières des articles UF-7-2, et UF-8-6 et UF-17-14 ;

- les installations classées* si elles sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone et compatibles avec sa vocation générale ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles relevant du statut SEVESO seuil haut, sous conditions suivantes :
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - ✓ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements* et exhaussements* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires aux destinations*, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements*.
- dans les secteurs indicés « i », les projets doivent respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) ; ce sont les règles les plus contraignantes qui s'imposent.

► Article UF-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UF-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées * existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées * nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse*,
 - avoir une largeur minimale de 8 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature *, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;

- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul *, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UF-4.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 5 m.

UF-4.2. Les éléments de modénature* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

Dispositions particulières

UF-4.3. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, il n'est pas fixé de règle.

UF-4.4. Dans le cas de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

UF-4.5. Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

► Article UF-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation * des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières *, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain * qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UF-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le brisis des toitures mansardées doit respecter les dispositions du présent article.

Dispositions générales

UF-5.1. Dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement* des voies, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

UF-5.2. Au-delà de la bande de 30 m définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées au maximum sur une limite séparative* latérale.

UF-5.3. Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives de fond de terrain* en limite de zone UC.

UF-5.4. En cas de retrait*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)* : 6 m ;
- Façade sans baie* : 3 m.

UF-5.5. Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles. Elles ne doivent comporter ni baie*, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

UF-5.6. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, il n'est pas fixé de règle.

UF-5.7. Dans le cas de constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'amélioration dans les gabarits existants sont autorisés,
- les travaux d'extension* et de surélévation* peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants de la construction initiale ou en retrait de ses derniers. Cette dérogation n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

UF-5.8. Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

► Article UF-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

► Article UF-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

UF-7.1. L'emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 80 % de la surface totale de l'unité foncière*.

Dispositions particulières

UF-7.2. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

► Article UF-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les serres* à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses.

Dispositions générales

UF-8.1. La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 25 m.

UF-8.2. Cette hauteur maximale n'est pas applicable aux éléments techniques et parties de constructions liées et nécessaires au fonctionnement spécifique d'une activité économique ou d'un service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

UF-8.3. Les hauteurs maximales sont minorées de 10 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 6 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC.

UF-8.4. Pour une construction existante* à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur* est supérieure à la hauteur * maximale autorisée :

- les travaux sans effet sur le gabarit sont permis,
- les travaux d'extension* doivent respecter les hauteurs* maximales fixées par le présent règlement.

UF-8.5. Dans les secteurs indicés « i » : pour les constructions existantes* à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

UF-8.6. La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres* ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

UF-9.1. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UF-9.2. Traitement des façades

Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les extracteurs d'air et les antennes paraboliques sont de préférence mutualisés et disposés en toiture.

Aspect des matériaux et couleurs :

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures*.

UF-9.3. Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

UF-9.4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

❖ Performances énergétiques et énergies renouvelables

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

Clôtures

UF-9.5. La hauteur des clôtures doit être, exception faite des piliers au plus égale à 3 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

UF-9.6. Cette hauteur peut être augmentée si des normes liées à la sécurité l'imposent et dans le cas des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

UF-9.7. Les portails d'accès devront avoir une largeur minimum de 5 m.

UF-9.8. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* ou dans la construction.

UF-9.9. La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture*.

Les haies et les clôtures* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

▶ **Article UF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

UF-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

En cas de situation de péril ou d'insalubrité avérée, une démolition totale peut-être autorisée.

UF-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UF-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UF-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations* sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UF-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UF-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UF-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UF-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UF-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UF-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

UF-12.1. Au moins 10% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

UF-12.2. Le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 50 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

UF-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

Plantations* et aménagements paysagers

UF-12.4. Les espaces libres* et en particulier la [marge de recul]* doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit :

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés (*) des terrains (*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UF-12.5. Le long des limites séparatives qui constituent une limite avec une zone UB ou UC ou de la limite du terrain à l'alignement* situé en vis à vis d'un terrain en zone UC, doit être planté un rideau continu d'arbres de haute tige complété par une strate de végétation plus basse formant écran visuel.

UF-12.6. En cas de retrait par rapport à l'espace public ou à la voie, un arbre doit être planté par tranche entamée de 8 m de linéaire de façade bâtie. L'ensemble de ce linéaire de façade doit être accompagné d'une strate de végétation basse.

UF-12.7. Les espaces verts* doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UF-12.8. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

UF-12.9. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UF-12.10. Les aires de stationnement en surface dédiées aux véhicules autres que les poids lourds comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

► Article UF-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UF-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Les espaces verts à protéger

UF-13.2. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

UF-13.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximale de 5 m² et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

UF-13.4. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

UF-13.5. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

UF-13.6. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement * de sol de plus de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UF-13.7. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain * d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement * d'au moins 15 m à l'âge adulte.

UF-13.8. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,

- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UF-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UF-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UF-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées* ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UF-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UF-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UF-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

UF-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UF-14.8. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UF-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UF-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UF-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UF-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UF-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UF-15.1 Dispositions générales

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

UF-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes :

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées pages suivantes.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18 %.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP * | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP * |
| Commerces de détail Et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 2 000 m ² de SdP* sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 100 m ² | Pas de norme plafond |
| Artisanat | 1 place* par tranche de 200 m ² de SdP* | Pas de norme plafond |
| Restauration | Jusqu'à 50 m ² il n'est pas fixé de norme, puis 1 place par tranche de 50 m ² . | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | 1 place* par tranche de 200 m ² de SdP * | Pas de norme plafond |
| Commerce de gros Industrie | 1 place* par tranche de 100 m ² de SdP * | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics Centre de congrès et d'exposition | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils conviennent de se référer à l'article 15.3.

UF-15.1.2. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UF-15.1.3. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|--|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Hébergement hôtelier et touristique | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt Commerce de gros Industrie | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place* (1,5 m ²) par tranche de 400 m ² entamée |
| Ecoles primaires | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 5 élèves. |

UF-15.2 Dispositions particulières

Normes de stationnement pour les constructions existantes*

UF-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UF-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UF-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, : sur demande justifiée de sa part, à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UF-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison**

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

UF-15.4 Mutualisation des places de stationnement**UF-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UF-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX**► Article UF-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*****Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées***

UF-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UF-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UF-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UF-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UF-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UF-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

UF-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15 m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UF-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UF-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UF-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UF-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UF-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UF-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UF-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UF-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UF-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UF-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UF-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UF-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UF-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UF-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UF-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UF-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UF-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UF-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UF-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements. Leurs emplacement doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UF-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UF-17-14.

UF-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, la ZAC Seine Gare Vitry, la ZAC Gare Ardoines, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UF-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UF-17.14 et UF-17.15.

UF-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : 5 m² + 1 m² supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UF-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UF-17.20.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

ZONE UP

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zonages** suivants :

- **UP1 (ZAC Chérioux),**
- **UP2 (secteurs opérationnels des ZAC « Seine Gare Vitry » et « Gare Ardoines »),**
- **UP3 (secteur de la ZAC multi-Sites « RN7/Moulin Vert/ Plateau »),**
- **UP4 (ZAC Rouget de Lisle),**
- **UP5 (secteurs opérationnels du projet de renouvellement urbain NPRU Cœur de Ville).**

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]*.

Les règles suivantes sont complétées par les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants, avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Chérioux (UP1)
- Ardoines (UP2)
- Secteur RN7-Moulin Vert-Plateau (UP3)
- Rouget de Lisle (UP4)
- Cœur de Ville : Barbusse /Robespierre / 8 mai 1945-rue de Choisy (UP5)

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article UP-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les constructions ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination* de commerce de gros et d'industrie sauf en UP1, UP2 et UP4 ;
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire de commerce, artisanat et service » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination * ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations * autres que :
 - ✓ commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
 - ✓ activités de restauration
 - ✓ activités artisanales ;
 - ✓ équipements d'intérêt collectif et services publics*
 - ✓ bureau
- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles sauf en UP1, UP2, et UP4 ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités forestières ;
- L'installation permanente de résidences mobiles ou démontables constituant ou non un habitat permanent, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain* ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;

► **Article UP-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Sont autorisés sous réserve des conditions spéciales énoncées ci-dessous :

- Les constructions à destination* d'entrepôt, aux conditions cumulatives suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination* d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics* autorisée dans la zone, sauf en UP3 ;
 - ✓ être réalisées sur la même unité foncière*, sauf en UP3 ;
 - ✓ ne pas dépasser 50% de la surface de plancher totale des constructions implantées sur le terrain, sauf en UP3.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration à condition d'être directement liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qui ne portent pas atteinte à son caractère ;
- Les installations et ouvrages destinés à l'agriculture urbaine à condition de ne pas utiliser d'énergie fossile pour être chauffé, et à condition de ne pas exposer les habitants, les usagers, et les sols à un risque lié à une pollution, et à condition de respecter l'article UP-8-9 et UP-13-5.
- **En UP1**, les constructions à usages d'habitation à condition d'être de l'hébergement ou d'être à destination de personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage, à la gestion et à l'entretien du domaine des constructions ou installations autorisées ;

► **Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

En secteur UP5, dans le secteur de mixité sociale figurant ci-dessous et sur la carte des dispositions particulières, au moins 40% de la surface de plancher destinée à l'habitat doit être affectée à des logements bénéficiant du concours financier de l'Etat, non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI).



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► Article UP-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques * existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées * existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées * nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - avoir une largeur minimale de 8 m en UP1, UP3, UP4 et UP5 et 6 m en UP2.

Les autres voies privées*, les ruelles et les sentiers ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul *, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

UP-4.1. En secteur UP1, UP2, UP3 et UP4 : il n'est pas fixé de règle.

UP-4.2. En secteur UP5, les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 3 m.

UP-4.3. Les éléments de modénature* et les balcons saillants sur l'espace public doivent être situés à 5 m de haut minimum par rapport au niveau du trottoir et ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur (et sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public).

► Article UP-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain* qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UP-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales

UP-5.1. En secteur UP1, UP2, UP4 : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait*, la distance minimale à respecter est de 4 m.

UP-5.2. En secteur UP3, il n'est pas fixé de règle.

UP-5.3. En secteur UP5, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait*, les distances minimales à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baies(s)* : la moitié de la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m ;
- Façade sans baie* : 4 m.

UP-5.4. Les façades* des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles, sauf en cas de servitude de cour commune : sans baie*, ni pavé de verre sauf en UP2, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

Dispositions particulières

UP-5.5. En secteur UP1 et UP4, l'implantation en limite séparative d'un terrain inscrit en zone UC est interdite. La distance minimale à respecter est de 4 m.

UP-5.6. En secteur UP2 et UP5, les façades ou parties de façade des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait*, avec un retrait minimum d'un mètre.

▶ Article UP-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Des constructions reliées uniquement en sous-sol, ou par des éléments d'architecture, ou par une passerelle ouverte ou close, ou par une arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Dispositions générales

UP-6.1. En secteur UP1, UP2, UP4 et UP5, il n'est pas fixé de règle.

UP-6.2. En secteur UP3, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit être au moins égale à 6 m.

▶ Article UP-7 : Emprise au sol* des constructions

Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières

UP-7-1. L'emprise au sol maximum des abris pour animaux est fixée à 10 m². L'emprise au sol maximum des serres* est fixée à 20 m².

▶ Article UP-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur* maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m de hauteur et à condition d'être traités à claire-voie.
- Les serres* à usage d'agriculture urbaine installées sur toitures terrasses.

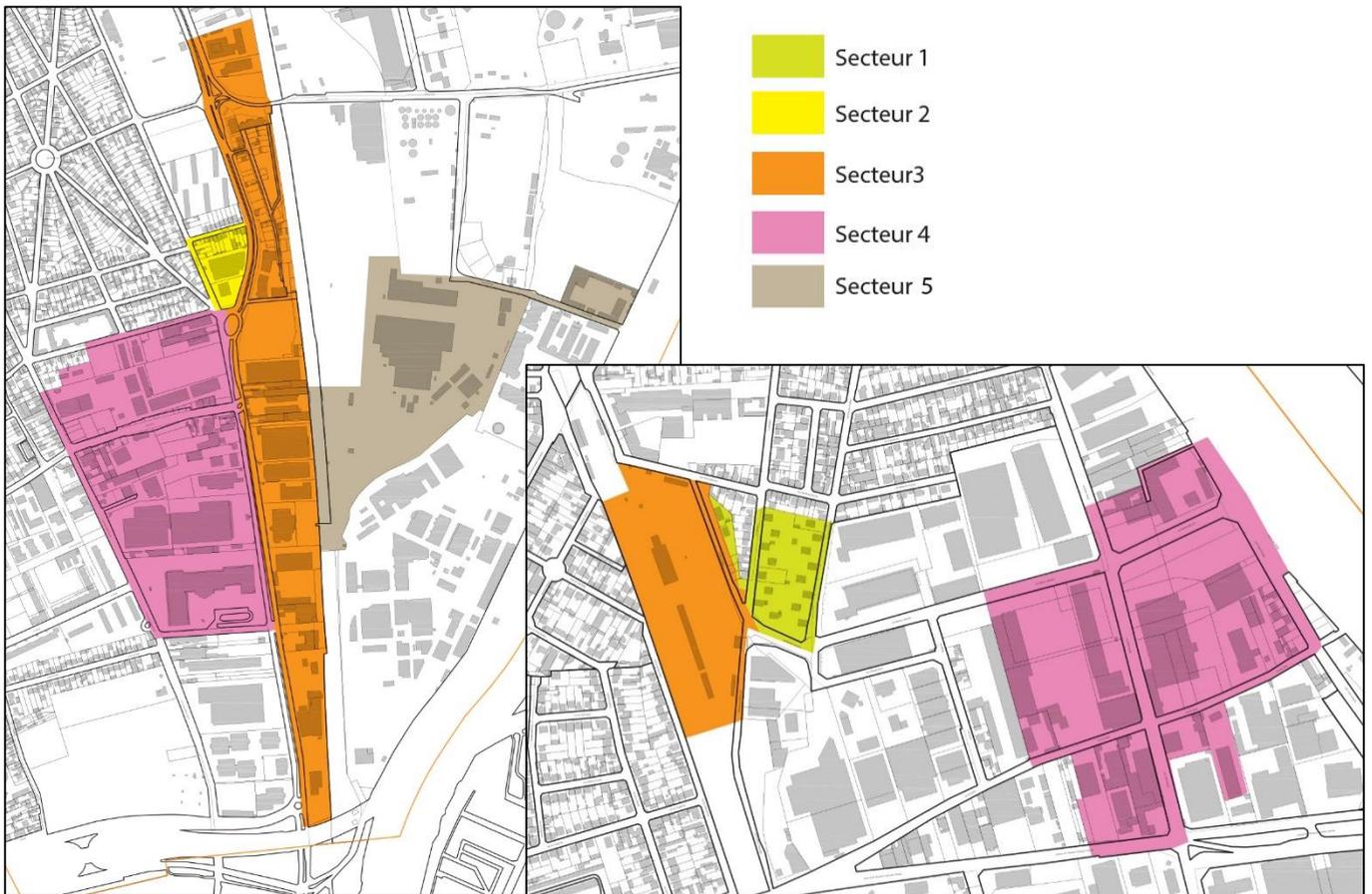
Dispositions générales

UP-8.1. En secteur UP1, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser :

- 21 m pour les constructions situées sur la pointe Nord à l'angle de la rue Tremblay et de la rue Julian Grimau ;
- la hauteur de la construction d'origine pour les extensions des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage ;
- 31,5 m pour les autres constructions, avec deux émergences ponctuelles possibles à 50 m, de hauteur maximum qui doivent être localisées dans les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation du domaine Chérioux ;

UP-8.2. En secteur UP2 : sauf indication graphique contraire dans l'OAP « Ardoines », des dispositions particulières de hauteurs* sont fixées en fonction de 5 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- **Secteur 1,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 14 m, sachant que pour le secteur « Seine Gare Vitry » de l'OAP, les hauteurs maximales sont limitées à :
 - 10 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 10 m en limite séparative latérale d'un terrain bâti inscrit en zone UC ;
 - 4 m à compter des plus hautes eaux connues pour les constructions ou parties de constructions implantées dans une bande de 12 m en limite séparative de fond avec un terrain bâti inscrit en zone UC.
- **Secteur 2,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 23 m ;
- **Secteur 3,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m ; portés à 65 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans le secteur Gare Ardoines de l'OAP ;
- **Secteur 4,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m, sauf émergences ponctuelles citées ci-après, et doit respecter les conditions suivantes :
 - Pour le secteur Gare Ardoines de l'OAP
 - Pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain bâti inscrit en zone UC, occupé par une construction mesurant moins de 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 29 m,
 - Rue Malleret Joinville, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 23 m,
 - Rue Voltaire et Olympe de Gouges, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m.
 - Pour le secteur Seine Gare Vitry de l'OAP
 - Avenue Salvador Allende, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 10 m,
 - la hauteur pourra être portée à 45 m pour les émergences ponctuelles indiquées dans l'OAP
 - dans les ilots dédiés à l'activité repérés dans l'OAP, la hauteur* totale ne peut pas dépasser 35 m et est au minimum de 6 m.
- **Secteur 5,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 50 m.

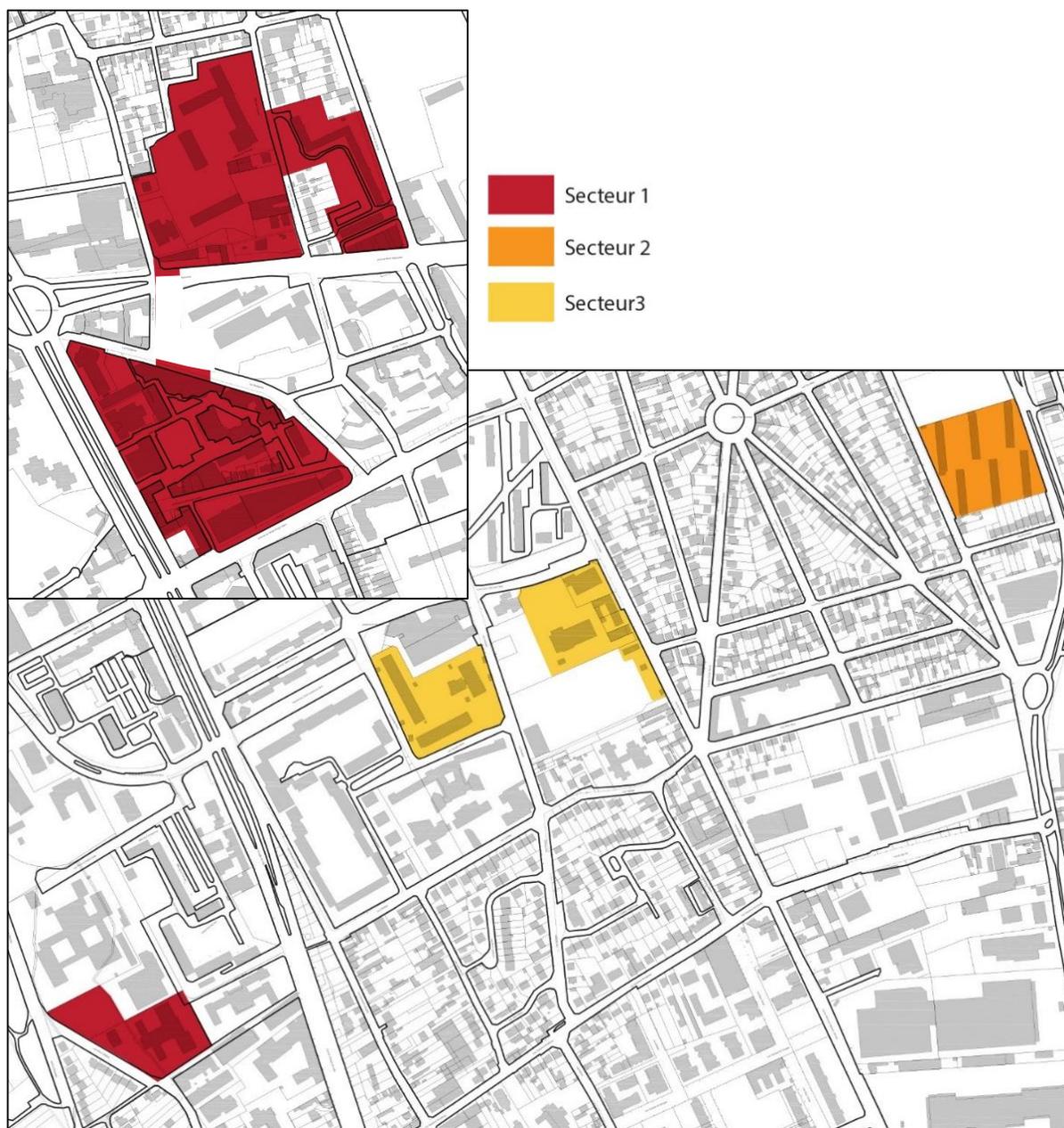


UP-8.3.- En secteur UP3, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 25 m, sauf indication dans l'OAP..

UP-8.4. En secteur UP4, la hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain après travaux. La hauteur* totale ne peut pas dépasser 31 m au Nord de la rue Voltaire et 33 m au Sud de la rue Voltaire . Elle doit respecter les modulations de hauteur inscrites dans l'OAP.

UP-8.5. En secteur UP5 : sauf indication graphique contraire dans les OAP « Robespierre » et « Barbusse », des dispositions particulières de hauteurs* sont fixées en fonction de 3 sous-secteurs, tels que repérés sur les documents graphiques suivants :

- **Secteur 1,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 28 m, portées à 34 m pour des émergences ponctuelles indiquées dans les OAP.
- **Secteur 2,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 25 m ;
- **Secteur 3,** la hauteur* totale ne peut pas dépasser 20 m.



Disposition particulière

UP-8-6. La hauteur totale des abris pour animaux ou des serres* ne peut pas dépasser 2,50 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

UP-9.1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement et des tissus avoisinants.

UP-9.2. La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

UP-9.3. En UP1, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent aussi être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt du domaine Chérioux, tant dans sa qualité architecturale que paysagère ;
- à son ordonnancement pour préserver les perspectives et les transitions entre le végétal et le bâti.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le domaine au regard de ses composantes essentielles afin de respecter, voire valoriser, leur ordonnancement ;
- les éléments patrimoniaux naturels et bâtis du domaine, afin que le projet valorise des perspectives.

UP-9.4. Traitement des façades

Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale des constructions.

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures devront être traitées avec autant de soin que les autres façades.

UP 9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis et les dispositifs assurant une végétalisation doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures*.

L'utilisation de carreaux de plâtre apparent en rez-de-chaussée est interdite, même à titre provisoire.

UP-9.6. Toitures

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites. L'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Les matériaux de couverture des annexes* doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les édicules techniques (cheminées, conduits, machineries d'ascenseurs, garde-corps en toiture) doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau, sauf dans le cas de modification de constructions existantes.

❖ Clôtures

UP-9.7. La hauteur des clôtures, exception faite des piliers, doit être au plus égale à 2 m, mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement). En UP1, cette hauteur est portée à 2,2 m.

Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt si des conditions de sécurité le justifient.

UP-9.8. L'aspect et la couleur des clôtures* et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions présentes sur le terrain. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures* en bordure d'emprise publique, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

UP-9.9. En limite séparative, la conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture*. Les haies et les clôtures* devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

UP-9.10. En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées à plus de 50% de leur surface. Hors UP2, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haie vives, végétation grimpante...).

UP-9.11. Les coffrets techniques de tout bâtiment ayant au moins une façade sur la limite avec l'espace public doivent être intégrés dans les façades et capotés. Dans les seuls cas où tous les bâtiments du lot sont en tout point en retrait par rapport à l'espace public, les coffrets pourront être intégrés à la clôture.

UP-9.12. En UP1, le traitement des clôture doit permettre une perméabilité visuelle à l'intérieur du domaine et depuis les voies le bordant.

UP-9.13. En UP4, dès lors que les clôtures comprennent des parties pleines, ces dernières ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

En limite séparative, les clôtures devront être végétalisées. Les clôtures et supports de clôtures devront avoir un aspect bois.

Dispositions particulières

UP-9.14. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

Les constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, dès lors des raisons sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

► Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UP-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale.

UP-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UP-10.3. L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UP-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations * sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UP-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UP-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

UP-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devront s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

UP-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

Par dérogation à la définition « d'espaces verts » figurant dans le lexique, les espaces verts sur dalle et en toiture sont pris en compte dans le calcul des surfaces d'espaces verts exigées au titre du présent article.

Traitement paysager et espaces libres

UP-12.1. En secteur UP1, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En secteur UP2 :

- dans le périmètre « Seine Gare Vitry » de l'OAP Ardoines, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 13 % en espaces verts de pleine terre.
- dans le périmètre « Gare Ardoines » de l'OAP Ardoines, au moins 30 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts, dont au moins 10 % en espaces verts de pleine terre.
- Sur les terrains situés entre les voies ferrées, la rue Pierre Sépard, le chemin latéral (futur cour de la Gare), et entre les voies ferrées, la rue des Fusillés et la rue Léon Geffroy, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En secteurs UP3, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre, sauf en cas de toitures terrasses végétalisées.

En secteur UP4, au moins 20 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts.

En secteurs UP5, au moins 10 % de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Dans l'OAP du projet Cœur de Ville, dans les îlots bordant le trottoir nord de l'avenue Barbusse (entre les rues Henri de Vilmorin et général de Gaulle) ; dans l'îlot Robespierre bordé par la rue Audigeois, l'avenue du général Leclerc et l'avenue Robespierre ; dans l'îlot Choisy bordé par la rue de Choisy, l'avenue du 8 mai 1945 et la rue Ampère, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre si les toitures terrasses sont végétalisées avec une mise en œuvre garantissant une épaisseur de terre végétale minimale de 40 cm.

UP-12.2. En secteur UP1, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 70 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

En secteur UP2 et UP4, en cas de rez-de-chaussée à destination de logement ou d'hébergement, il est exigé de traiter en espace vert* au moins 40 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

En UP4, cette prescription ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique liée au réseau de transport en commun (sous-station de redressement de tramway notamment).

En secteurs UP3, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 40 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

En secteur UP5, le taux fixé ci-dessus inclut l'exigence de traiter en espace vert de pleine terre* au moins 50 % de la surface du terrain* située dans la marge de recul* de la construction par rapport à l'emprise publique*.

UP-12.3. Les exigences d'espaces verts ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

UP-12.4. Traitement des toitures et terrasses

En secteur UP1, au moins 85 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques, et système de production d'énergie et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées. En cas d'impossibilité technique, une compensation par une végétalisation à surface égale de surfaces verticales est possible sous forme de système hydroponique, organique ou gabion.

En secteur UP3 et UP4, au moins 70 % des toitures ayant une pente inférieure à 25°, hors édicules techniques et système de production d'énergie, et hors affectation à un usage collectif, doivent être végétalisées.

En secteur UP5, au moins 60 % des toitures terrasses non accessibles, hors édicules techniques, doivent être végétalisées et/ou intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Plantations* et aménagements paysagers

UP-12.5. Les espaces libres* et en particulier la [marge de recul]*-doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit

- tenir compte de l'échelle du terrain* et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ; ou de rétractation des sols argileux ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés (*) des terrains (*) voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

UP-12.6. Les espaces libres* (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées*) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre* par tranche entamée de 100 m².

UP-12.7. Les espaces libres végétalisés doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée intégrant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

UP-12.8. Dès lors que les espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre (accessibilité pour l'entretien, arrosage, ancrage des végétaux, résistance au vent des végétaux...).

UP-12.9. Les arbres* doivent être plantés dans une fosse de plantation au moins égale à 10 m³. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UP-12.10. En UP1 et UP2 et UP4, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

En UP3 et UP5, les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

UP-12.11. En secteur UP1, tout projet d'aménagement et de construction doit être conçu pour valoriser les qualités et composantes paysagères du domaine.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

UP-12.12. En UP4, les parties de façade aveugle en cœur d'îlot doivent recevoir un traitement végétal en rez-de-chaussée.

UP-12.13. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

UP-12.14. En UP4, dès lors que les toitures terrasse des constructions sont conçues pour être végétalisées, l'épaisseur de terre doit être au minimum de :

- 50 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant un ou deux niveaux.
- 30 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant entre 3 et 5 niveaux.
- 10 cm pour les toitures terrasse des constructions comprenant 6 niveaux et plus.

UP-12.15. Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions quantitatives prévues au présent article.

► Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

Les « espaces verts* protégés » (EVP)

UP-13.1. Les espaces verts à protéger* doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

UP-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximum de 5 m² et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

UP-13.3. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la superficie de l'espace vert* et de maintenir leur unité et leur caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

UP-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

UP-13.5. Les espaces verts communs des ensembles résidentiels

Les espaces verts communs des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à une recomposition paysagère servant l'ensemble du projet d'aménagement.

Cette obligation ne fait pas obstacle à l'implantation de serres agricoles dans les limites fixées aux articles précédents.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

UP-13.6. Principes d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,

- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre en annexe du présent règlement détaille les modalités de maintien ou d'adaptation.

► Article UP-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement annexé au PLU.

Dispositions générales

UP-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière*.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain, Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. La règle est le zéro rejet vers le réseau public. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

UP-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées (supérieures à une pluie courante) afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doit être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à 1l/s/ha. Pour les terrains inférieurs à 1 ha, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s. Pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

UP-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, toitures végétalisées* ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

UP-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UP-14.5. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout projet doit être conforme à l'approche globale de gestion des eaux pluviales définie en amont.

UP-14.6. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

UP-14.7. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

UP-14.8. Toutes les précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur domaine public. Les eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméables (balcon, cour, allée ...) doivent être collectées.

UP-14.9. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

UP-14.10. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de gypse, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

UP-14.11. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières de calcaire, dont la carte est en annexe du règlement, l'infiltration des eaux pluviales est à limiter. Elle est toutefois possible dans la couche végétale supérieure de manière à favoriser l'évapotranspiration. Néanmoins pour tout projet d'infiltration des eaux pluviales, il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet.

UP-14.12. Dans les zones de risque de retrait-gonflement des sols argileux (indiquées dans la carte en annexe du règlement), il y a lieu de s'assurer, préalablement, de la possibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette du projet. L'infiltration superficielle est à proscrire au droit des fondations des constructions

Sous-section 2.4. : Stationnement

► Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations*, le nombre total des places* de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions comportant au moins 2 logements, les places* commandées* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places* à réaliser à condition d'être au plus égale à 5% du nombre total de places à réaliser, et si cela est justifié par la configuration du site.
- Le calcul des places* de stationnement sera effectué :
 - dès la première tranche entamée de surface de plancher*
 - et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 1,2 places* par logement x 4 logements = 4,8 places*, soit 5 places* ; ou bien 1,2 places* par logement x 2 logements = 2,4 places*, soit 2 places*).

UP-15.1 Dispositions générales

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

UP-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles :

Les dimensions des places* de stationnement sont les suivantes :

Les places* créées ou réaménagées pour les destinations de logement et d'hébergement, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place. (hors places* pour les Personne à Mobilité Réduite PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Au maximum 10 % des places de stationnement peuvent être de dimensions réduites à 2,30 m de large par 4,2 m de long. Elles sont alors localisées dans les espaces intersticiels contraints.

Pour les autres destinations, la surface globale d'aire de stationnement doit permettre le stationnement du nombre de véhicules correspondant aux normes indiquées dans le tableau ci-dessous.

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, et en application de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes de ces commerces, ne peut excéder les trois quart de la SdP des bâtiments affectés au commerce.

Les rampes d'accès 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 de 5 m, la pente maximale admise est de 18%.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées.

Pour toute construction nouvelle, des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer les manœuvres, et le stationnement des véhicules et lorsque la destination le nécessite, les livraisons (déchargements, chargements, manutentions).

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « ZONE TC » dans les tableaux suivants.

SdP = Surface de Plancher*

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|--|---|
| Logement | Hors zone TC et hors sous-secteur UP2 : 1,2 place* par logement Zone TC et en sous-secteur UP2 : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | Hors zone TC : 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP Zone TC : 0,5 place* par tranche de 150 m ² de SdP | |
| Bureaux | 1 place* par tranche de 150 m ² de SdP En UP1, et UP2, et UP4, 1 place* par tranche de 165 m ² de SdP | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP* |
| Commerces de détail | - Il n'est pas fixé de règle : - Jusqu'à 190 m ² de SdP* - Jusqu'à 2 000 m ² de SdP* sur un « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » - Au-delà de 190 m ² de SdP* hors « linéaire commercial de commerce, artisanat et services » et au-delà de 2 000 m ² sur « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : - 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² | Pas de norme plafond |
| Artisanat | Hors zone TC et hors sous-secteur UP2 : 0,75 % de la SdP créée Zone TC et en sous-secteur UP2 : 0,5 % de la SdP créée | Pas de norme plafond |
| Hébergement hôtelier et touristique | 0,15 place* par chambre | En zone TC : 0,5% de la SdP Hors zone TC : 0,5 place* par chambre |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme | Pas de norme plafond. |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 190 m ² de SdP (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 190 m ² de SdP * : 1 place * par tranche de 100 m ² de SdP * | Pas de norme plafond. |
| Entrepôt | 0,75 % de la SdP créée | Pas de norme plafond |
| Commerce de gros Industrie | 0,75 % de la SdP créée | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics Salles d'art et de spectacles. Centre de congrès et d'exposition et cinéma | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, livraisons, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

Concernant les aires de livraison, ils convient de se référer à l'article 15.3.

UP-15.1.3. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

UP-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|---|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux | 1,5 m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Hébergement hôtelier et touristique | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Restauration | Il n'est pas fixé de norme |
| Entrepôt Commerce de gros Industrie | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Centre de congrès et d'exposition et cinéma ? | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| Ecoles primaires (à l'exception des maternelles) | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |
| Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur | 1 place* (1,50 m ²) pour 12 élèves. |

UP-15.2 Dispositions particulières**Normes de stationnement pour les constructions existantes***

UP-15.2.1 Quelle que soit la nature de l'opération réalisée sur une construction existante, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des normes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

UP-15.2.2 En cas de changement de destination* ou de nature d'activité, le nombre de places* doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination* ou le nouvel usage.

Il n'est pas exigé la création de places* de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation*, restauration*, surélévation*, aménagement et extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, sauf en cas de création de logement supplémentaire.

Dans le cas de divisions foncières, il est exigé la reconstitution des places existantes dans la limite de la norme en vigueur.

UP-15.2.3 Pour les véhicules motorisés, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places* de stationnement nécessaires sur le terrain*, le constructeur, sur demande justifiée de sa part, peut être autorisé à réaliser celles-ci à proximité de son opération :

- soit sur un terrain* lui appartenant et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 500 m à pied de l'opération, en tenant compte du tracé des rues,
- soit en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places* dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UP-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Modalités de réalisation pour les espaces de déchargement et les aires de livraison

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, de chargement, et de manutention des industries, commerces et bureaux doivent être recherchés sur le terrain d'assiette du projet, sans encombrer la voirie publique.

Pour les constructions neuves à destination de bureaux, entrepôt, industrie, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être aménagée par tranche complète de 3 000 m² de surface de plancher.

Pour les constructions neuves à destination de commerce ou d'artisanat, au minimum une aire de stationnement pour les livraisons et/ou une aire de manutention doit être aménagée par tranche entamée de 1 000 m² de surface de plancher non compris les surfaces de réserve.

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes qui incluent une zone de manutention :

- Hauteur : 4,20 m, sauf pour les constructions à destination de bureaux, commerce ou artisanat,
- Surface : 35 m²

UP-15.4 Mutualisation des places de stationnement

UP-15.4.1. Mutualisation des places de stationnement

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant la banalisation, le foisonnement* et la mutualisation* des places des différentes typologies de destinations

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisé et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

UP-15.4 .2. Mutualisation des places de stationnement pour les espaces de déchargement et les aires de livraisons

L'aménagement des emplacements nécessaires aux opérations de déchargement, chargement, manutention des industries, commerces, entrepôts ou bureaux peut faire l'objet d'une mutualisation et de foisonnement entre plusieurs projets dès lors que leur dimensionnement correspond au besoin identifié.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

► Article UP-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*

Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées*

UP-16.1. Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

UP-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UP-16.3 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons sur une largeur minimum d'1,40 m ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

UP-16.4. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*. Ils doivent être éloignés des carrefours existants, virages et autres lieux où la visibilité est mauvaise.

UP-16.5. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

UP-16.6. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

La longueur du bateau d'accès ne pourra dépasser 3 m en limite de propriété, sauf pour les constructions et installation à vocation d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

UP-16.7. Pour chaque façade d'un terrain, il est autorisé :

- 1 seul accès carrossable pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure à 20 m ;
- 2 accès carrossables maximum pour les terrains ayant une largeur de façade comprise entre 20 m et 40 m ;
- au-delà de 40 m de façade, il est autorisé 1 nouvel accès carrossable tous les 15m de façade de terrain, sans dépasser 3 accès carrossables par façade de terrain.

UP-16.8. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UP-16.9. L'emplacement des nouveaux accès carrossables doit tenir compte :

- des aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics : dispositifs de signalisation, et d'éclairage public, supports de réseaux, élément de mobilier urbain ...
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- du positionnement des accès existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

UP-16.10. Les espaces ou accès* pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

UP-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

UP-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

UP-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UP-17.3. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans le sol, directement ou via un puisard, dans le milieu naturel ou dans un réseau pluvial est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

UP-17.4. Toute construction, aménagement ou installation, extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

UP-17.5. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

UP-17.6. En l'absence de réseau, seules les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à conditions qu'elles soient équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

UP-17.7. L'évacuation des eaux usées domestiques de constructions de plus de 20 logements est subordonnée à un prétraitement suffisant et approprié.

Les eaux usées non domestiques

UP-17.8. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UP-17.9. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de prétraitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

UP-17.10. Les aires de lavage de véhicules, de matériel industriel, etc. doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eau pluviales et que les eaux de lavage soient dirigées vers le réseau public des eaux usées après traitement

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UP-17.11. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UP-17.12. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UP-17.13. Les locaux commerciaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² doivent être équipés des gaines techniques intérieures permettant l'installation de tous les types de commerces.

Gestion des déchets

UP-17.14. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires ou d'un ou plusieurs locaux dédiés au stockage et au tri des déchets ménagers et assimilés, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Ces espaces doivent être fermés ou a minima couverts pour toute construction comportant au moins 3 logements.

Leurs emplacements doivent permettre la manipulation aisée des bacs et l'absence de stockage sur l'espace public.

Pour toute construction comportant au moins 3 logements, la surface totale minimale de ces espaces clos ou couverts doit respecter les règles suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : $5,5 \text{ m}^2 + 0,35 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$,
- Pour les constructions comportant 20 logements ou plus : $8 \text{ m}^2 + 0,225 \text{ m}^2 \times \text{nombre de logements}$.

Le résultat obtenu sera arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

UP-17.15. Pour toute opération nouvelle comportant au moins 20 logements, une aire de présentation des bacs à la collecte doit être prévue en bordure immédiate de l'emprise publique. Sa surface minimum correspond au tiers de la surface de l'espace de stockage des déchets défini à l'article UP-17-14.

UP-17.16. Pour les constructions neuves* comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Un local dédié à la collecte des déchets doit également être prévu à l'intérieur des constructions ou au plus près possible de la voirie et permettre l'installation ultérieure de bornes ou de bouches de collectes reliées au réseau de collecte pneumatique.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

UP-17.17. Si l'opération bénéficie de la collecte pneumatique ou de conteneurs enterrés, elle n'est pas soumise aux prescriptions des articles UP-17.14 et UP-17.15.

UP-17.18. Toute construction comportant au moins 3 logements, doit prévoir l'aménagement d'un local pour le stockage des déchets encombrants, facilement accessible. Celui-ci doit respecter les surfaces minimums suivantes :

- Pour les constructions comportant moins de 20 logements : 5 m² minimum
- Pour les constructions comportant au moins 20 logements : $5 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ supplémentaire par tranche entamée de 5 logements minimum.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

UP-17.19. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

UP-17.20.—A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14). Aucun élément technique ni émergence d'aucune sorte ne débordera sur l'espace public.

Dispositions applicables dans les zones naturelles

ZONE N

Le règlement suivant comporte des dispositions particulières pour les **sous-zones** :

- Nb (vocation naturelle stricte en faveur de la biodiversité),
- Nj (jardins familiaux),
- Nl (partie équipée et agricole du Parc des Lilas)
- et Ns (Seine).

Les secteurs indicés « i » correspondent aux espaces soumis à des [risques d'inondation]*.

Les règles suivantes peuvent être complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites suivants , avec lesquelles tout projet doit être compatible :

- Ardoines,
- Chérioux,
- Lagaisse-Stalingrad-Cleveaux,
- Blanqui - Port à l'Anglais,
- Kommer.

Pour avoir une lecture complète du règlement, il convient de se référer aussi aux « Dispositions générales » et au « Lexique », présentés page 4 et suivantes.

Pour compléter l'information des pétitionnaires sur les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, des cartes sont disponibles en annexes.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque () font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant au titre 1 du règlement. Il y a lieu de s'y reporter pour faire une juste application de la règle.*

SECTION 1 : DESTINATION* DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► Article N-1 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Tout usage, destination*, affectation et occupation du sol non prévus à l'article N-2 suivant;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux travaux, installations, ouvrages, opérations de construction, de déconstruction ou de dépollution autorisés dans la zone.

► Article N-2 : Destinations*, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces à dominante végétalisée ou naturelle et des paysages ni au caractère de la zone , et de respecter les conditions suivantes :

N-2.1. Dans le secteur Nb, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m² par abri.

N-2.2. Dans le secteur Nj, les constructions et installations sont autorisées à condition :

- d'être nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux,
- ou d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m² par abri,
- ou d'être à destination d'abri de jardin d'une surface maximum de 5 m² et sans dépasser 1 abri par lot.
- ou d'être liées à un équipement d'intérêt collectif destinées à recevoir le public des activités pédagogiques de découverte de la nature, ou du jardinage ou de l'agriculture urbaine, à raison d'un seul bâtiment admis.

N-2.3. Dans le secteur NI, les constructions et installations sont autorisées à condition :

- ✓ d'être affectées à une exploitation horticole, maraîchère ou à une pépinière,
- ✓ ou d'être à destination d'abri pour animaux d'une surface maximum de 20 m² par abri.

N-2.4. Dans le secteur Ns, les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires soit :

- à la réalisation de constructions, d'ouvrages et d'installations liés au transport fluvial et à la navigation sur la Seine, et sous réserve qu'elles s'intègrent au site environnant par leur volumétrie, leur emprise et leur architecture ;
- à la réalisation de constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ou aux ouvrages d'infrastructure fluviale, pontons, franchissements (ponts et passerelles), ouvrages ou installations nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des berges.

N-2.5. Hors des secteurs Nb, et Ns, les constructions, installations et aménagements sont autorisées à condition soit :

- ✓ d'être liées à l'accueil du public et aux loisirs de plein air, telles que les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé,
- ✓ d'être à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* liés à la gestion de l'eau ou à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux (énergie, télécom...), y compris le réseau de transport public du Grand Paris,
- ✓ d'être nécessaire au gardiennage et à la gestion des parcs publics,
- ✓ d'être à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* à condition d'être liés au stationnement.
- ✓ d'être liées à des travaux de dépollution, de renaturation ou de déconstruction.

N-2.6. Et sur l'ensemble de la zone N :

- l'aménagement des constructions existantes* à condition de ne pas faire l'objet de changement de destination* et dans le volume existant ;
- Les extensions* limitées des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, sous conditions et dans les limites cumulatives suivantes :
 - ✓ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ dans la limite maximum de 40 m² de surface de plancher* supplémentaire par terrain et une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur ;
 - ✓ sans créer de nouveau logement.
- Les affouillements* et exhaussements* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires aux destinations*, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ être nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express ;
 - ✓ ou être nécessaires au confortement du sou-sol pour l'accueil du public, en zone sous-minée ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers et à la mise en valeur d'un site ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques.
- dans les secteurs indicés « i », les projets à condition de respecter les dispositions du présent règlement, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine (cf.annexes du PLU) ;

► **Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation* des constructions

► **Article N-4 : Implantation* des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques* existantes ou projetées, y compris les places publiques ;
- voies privées* existantes à la date d'approbation du PLU, et ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées* nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse,
 - avoir une largeur minimale de 3,5 m.

Les autres voies privées* ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature*, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur-;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Néanmoins, ces éléments peuvent être pris en compte

- en cas d'impact négatif dans la composition architecturale de la façade* ou dans le paysage,
- au regard des règlements de voirie communal et départemental.

Dispositions générales

N-4.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul* minimum de 5 m.

N-4.2. Le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte les caractéristiques paysagères du site.

Dispositions particulières

N-4.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie.

► **Article N-5 : Implantation* des constructions par rapport aux limites séparatives**

N-5.1. Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

N-5.2. Une implantation des constructions sur une seule limite séparative* est admise en cas d'accolement à une construction en bon état* et régulièrement édifiée, située sur le terrain limitrophe et déjà implantée sur la limite séparative.

Dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas avoir de dimensions supérieures à la façade* de la construction sur laquelle elle s'adosse (hauteur* et longueur), sur une profondeur de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative*.

N-5.3. Les distances minimum à respecter sont calculées de la façon suivante :

- Façade avec baie(s)* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 8 m,
- Façade sans baie* : la hauteur* à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m.

► Article N-6 : Implantation* des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

N-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades* doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade* avec baie(s)* : la distance doit être au moins égale à 10 m,
- En cas de façades* sans baie* : la distance doit être au moins égale à 4 m.

N-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe* est de 2 m.

N-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics*.

► Article N-7 : Emprise au sol* des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol* dans le lexique.

Dispositions générales

N-7.1. Hors secteurs Nb ,Nj et Ns, l'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à 80 m² par terrain*.

N-7.2. En secteurs Nj, l'emprise au sol* maximum :

- de chaque abri de jardin est fixée à 5 m², avec un abri de jardin maximum par lot,
- de chaque bâtiment de réception du public est fixée à 50 m², avec un seul bâtiment admis.

Dispositions particulières

N-7.3. Hors secteurs Nj et Ns, l'emprise au sol* maximum des abris pour animaux est fixée à 20 m².

N-7.5. L'extension des constructions existantes* à destination* de logement, ne peut dépasser une augmentation de 20% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est valable qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU en vigueur.

N-7.6. En secteur NI, l'emprise au sol* maximum des constructions est fixée à :

- 30 % de la superficie* totale du terrain* pour les serres agricoles *,
- 10 % de la superficie* totale du terrain* pour les autres constructions à destination agricole.

N-7.7. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie.

► Article N-8 : Hauteur* des constructions

Champ d'application

La hauteur* de la construction est calculée à partir du terrain naturel* avant travaux, sauf en sous-secteurs indicés « i » où elle se mesure à partir du niveau du trottoir au droit de la construction. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur * maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées.

Dispositions générales

N-8.1. La hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m.

N-8.2. En secteur Nb et Nj, la hauteur* totale des constructions ne peut pas dépasser 3 m, à l'exception d'équipement d'intérêt collectif destinées à recevoir le public dont la hauteur est limitée à 4,50 m.

Dispositions particulières

N-8.3. La hauteur * totale des abris pour animaux et des serres tunnel* ne peut pas dépasser 3 m.

N-8.4. En secteur NI, la hauteur * totale des constructions agricoles, autres que des serres*, ne peut pas dépasser 5 m.

N-8.5. Pour les constructions à destination* de logement,

- la hauteur* totale des extensions ne peut pas dépasser 7 m. Si la construction existante dépasse, alors la hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur de l'existant.
- les autres travaux sur les constructions existantes* doivent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

► Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Dispositions générales

N-9.1. La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages et à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions, des ouvrages et des aménagements doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site et la végétation existante, afin que le projet constitue un élément de valorisation du paysage.

Les constructions doivent tenir compte de la pente éventuelle du terrain* : les remblais et les décaissements de terrain* doivent être limités.

N-9.2. Toutes les façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes.

Volumétrie des constructions

N-9.3. Pour les constructions neuves*, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage environnant.

N-9.4. Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, locaux techniques, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de service, antennes relais...) doivent être implantés de façon à demeurer peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel et à s'intégrer parfaitement à la construction. Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de toiture et être encastrés dans l'épaisseur de toiture.

Toitures :

N-9.5. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction et présenter une simplicité de volume.

Matériaux

N-9.6. Le choix des matériaux et couleurs doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- leur performance énergétique ;
- leur impact environnemental ;
- leur pérennité.

N-9.7. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, le choix et la mise en œuvre des matériaux apparents doivent leur permettre de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

N-9.8. Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur l'extérieur des constructions et des clôtures*.

N-9.9. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

Clôtures

N-9.10. La hauteur des clôtures, en tous points, exception faite des piliers doit être au plus égale à 2 m mesurés à l'aplomb de la clôture (hors mur de soutènement).

N-9.11. Cette hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si des conditions de sécurité le justifient.

N-9.12. En limite de voie les clôtures doivent être ajourées à minima sur la moitié de leur surface. Elle doivent être doublées par des végétaux.

N-9.13. En limites séparatives*, les clôtures ne peuvent être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

N-9.14. La conception des clôtures* doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture* de format 15 x 15 cm, par linéaire de clôture*.

Les haies et les clôtures * devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement des eaux de surface.

N-9.15. Antennes et pylônes : Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

► **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

N-10.1. La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

N-10.2. La démolition des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

N-10.3. La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine., propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

N-10.4. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragées à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration* de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

N-10.5. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

N-10.6. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

N-10.7. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

N-10.8. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sauf si cette technique s'accorde et respecte le système constructif et les matériaux d'origine et s'avère pertinente au regard du développement durable, sans menacer la pérennité du bâti.

► Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

► Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres*, de plantation*, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

Aménagements paysagers

N-12.1. Les espaces libres* doivent faire l'objet d'une composition paysagère comprenant des éléments végétaux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager* des espaces libres* doit :

- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4 14, dans la conception de leur composition et de leur traitement.

Plantations

N-12.2. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations* existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations* équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

N-12.3. Les terrains bâtis, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres.

Le calcul du nombre d'arbres* sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre* et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5.

N-12.4. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Les aires de stationnement

N-12.5. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de grand développement pour 4 places de stationnement.

N-12.6. Chaque site de stationnement est limité à 40 places. Ses pourtours doivent faire l'objet d'un traitement végétal dense, d'une largeur minimum d'1 m, réduisant son impact visuel.

► Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

N-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

Espaces verts à protéger

N-13.2. Les espaces verts à protéger doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel.

La superficie de ces espaces entre dans le comptage des exigences d'espaces libres* et espaces verts*.

N-13.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un local maximum par unité foncière*, d'une emprise au sol* maximum de 5 m² et d'une hauteur* totale n'excédant pas 2,50 m.

N-13.4. La modification de l'état des terrains* faisant l'objet de cette protection est admise à condition de conserver la même superficie d'espace vert* et de maintenir son unité et son caractère. Elle devra contribuer à les mettre en valeur.

N-13.5. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres* situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations* existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement* équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert* protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

N-13.6. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol), ni sous l'emprise des branches et de leur projection au sol.

Aucun exhaussement* de sol, ni aucun remblais n'est autorisé au-dessus ni en dessous du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

N-13.7. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain* d'un arbre qui pourra à terme offrir un développement équivalent et si possible de même essence. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement* d'au moins 15 m à l'âge adulte.

N-13.8. Principe d'alignements d'arbres : Leur suppression est interdite.

Cependant, leur gestion peut nécessiter des remplacements d'individus ou changements d'essence dans les cas suivants :

- afin de s'adapter à leur développement,
- en cas d'une expertise phytosanitaire,
- pour répondre aux besoins liés à la réalisation d'infrastructures de transports collectifs,
- pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Dans ces cas, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

La fiche de chaque alignement d'arbre présente le détail des modalités de maintien ou d'adaptation de ces alignements en annexe du règlement.

► Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Dispositions générales

N-14.1. Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur le terrain. Dans tous les cas, il doit être recherché des solutions limitant les quantités d'eau de ruissellement et leur pollution. Les caractéristiques du sol (perméabilité), du sous-sol (carrières, cavités, nappes...) doivent être prises en compte.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur le terrain*.

N-14.2. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un rejet vers le réseau public d'assainissement peut être autorisé. Dans ce cas, des installations ou aménagements doivent être prévus pour stocker les eaux non infiltrées afin de garantir un débit de fuite différé et limité.

Le dimensionnement des ouvrages de régulation doivent être calculé au minimum pour une pluie décennale, pour l'ensemble du terrain*. La justification du caractère suffisant du dimensionnement des installations de rétention prévues en amont du raccordement, doit être établie (plans et notes).

Le débit de fuite maximum est fixé à :

- pour les terrains de surface supérieure ou égale à 1ha : 1l/s/ha,
- pour les terrains de surface inférieure à 1 ha : forfaitairement à 1 l/s,
- pour les extensions* ou modifications des constructions existantes, le gestionnaire du réseau pourra adapter ce débit de fuite, pour tenir compte des contraintes de l'existant.

N-14.3. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière* doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts* de pleine-terre et perméables, plantations*, toitures végétalisées* ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, évaporation favorisée par des aménagements à l'air libre, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, noue).

N-14.4. Les espaces libres* artificialisés devront être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

N-14.5. Avant rejet dans le réseau des eaux pluviales ou le milieu naturel, les eaux de ruissellement des voies de circulation* desservant les constructions sur le terrain et des parcs de stationnement de plus de 10 places, ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou à la destination des constructions, doivent subir un traitement adapté notamment pour réduire les sables, métaux lourds et hydrocarbures (débouillage, déshuilage,...).

N-14.6.. Les eaux claires (eaux de drainage, eaux provenant de nappes souterraines ou de sources...) ne doivent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées.

N-14.7. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines ou sur le domaine public. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (balcon, cour...) doivent être récupérées.

N-14.8. Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du niveau du sol* après travaux ou de la voie de desserte* des terrains doit être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des eaux en cas de mise en charge.

Dispositions particulières

N-14.9. Dans les zones de risque de mouvement de terrain lié à la présence d'ancienne carrière de gypse (cf carte en annexe du règlement), l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière* selon les modalités inscrites aux articles UA-14.3 et UA-14.5.

Sous-section 2.4. : Stationnement**► Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

N-15.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions de toutes natures et installations diverses doit être assuré en dehors des voies*.

N-15.2. Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun et les circulations douces, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Des places* de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher* créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créés.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une station de transport en commun structurant repérée sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE TC** » dans le tableau suivant.

| Destination* de la construction | Norme Plancher (le minimum exigé) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|---|
| Logement | Hors zone TC : 1,2 place* par logement Zone TC : 1 place* par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social* | 0,5 place* par logement | |
| Bureaux liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | 1 place* par tranche de 150 m² de SdP * | Hors zone TC : 1 place* / 50 m ² de SdP * Zone TC : 1 place* / 60 m ² de SdP * |
| Entrepôt lié à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | 1 place* par tranche de 200 m ² de SdP * | Pas de norme plafond |
| Commerces de détail ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | Il n'est pas fixé de norme jusqu'à 190 m ² de SdP*. Au-delà de 190 m ² de SdP* : 1 place* pour les premiers 200 m ² de SdP, puis 1 place par tranche supplémentaire de 50 m ² . | Pas de norme plafond |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...) | Pas de norme plafond |

N-15.3. Normes de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

En vertu du Code de la Construction et de l'Habitation, les constructions doivent respecter les normes en vigueur concernant les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles L111-14-2 et 3, L111-14-3-1 et 2 notamment).

N-15.4. Normes de stationnement des vélos

Des places* de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Closes ou couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Les locaux ou espaces destinés au stationnement des deux roues non motorisés peuvent faire l'objet d'une mutualisation*.

Pour toute construction nouvelle ou extension* d'une construction existante*, à partir de 2 logements pour l'habitation et 5 chambres pour l'hébergement ou d'une surface supérieure à 200 m² de SP pour les autres

destinations, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

| Destination* de la construction | Norme Plancher (minimum) |
|--|--|
| Logement/Logement social* | 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale totale de 3 m ² |
| Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées. | 1,5% de la SdP * dédiée à l'hébergement |
| Bureaux liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | 1,5m ² par tranche de 100 m ² de SdP |
| Commerces de détail ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liés à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | - Jusqu'à 500 m ² de SdP* : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 500 m ² de SdP* : 1 place* par tranche complète de 200 m ² de SdP + 1 place pour visiteurs. |
| Entrepôt lié à une destination agricole, horticole ou maraichère en zone NI | 5 m ² par tranche de 1000 m ² de SdP |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places* à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). |
| | Avec un minima de 1 place* (1,5 m ²) par tranche de 200 m ² entamée |

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

► Article N-16 : Conditions de desserte des terrains* par les voies publiques* ou privées* et d'accès* aux voies publiques*

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement communal et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Conditions de desserte des terrains* par des voies publiques* ou privées*

N-16.1. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- répondre à l'importance et à la destination du projet ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies de desserte* au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain* doit être desservi par une voie publique* ou privée*, en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination* des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la sécurité de la circulation et des accès*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

N-16.2. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension* d'une construction existante* sans création de logement supplémentaire.

N-16.3. Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

N-16.4 Les voies à créer doivent à la fois :

- avoir des caractéristiques répondant à leur destination* et à l'importance de leur trafic ;
- permettre le cheminement sécurisé des piétons ;
- pour les voies en impasse d'une longueur de 50 m et plus : être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris camions) puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès* aux voies ouvertes au public

N-16.5. Les caractéristiques et la configuration des accès* automobiles doivent :

- être adaptés aux occupations ou utilisations du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet

- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies et accès*.

N-16.6. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile (moyens de secours et de lutte contre l'incendie notamment).

N-16.7. Les accès* doivent être localisés et aménagés de façon à s'inscrire de façon discrète dans le site. Ils doivent tenir compte des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire.

N-16.8. Tout terrain doit disposer d'un accès d'au moins 2,5 m de largeur sur une voie ouverte à la circulation. La largeur de cet accès peut être inférieure à 2,5 m en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement.

N-16.9. Il est autorisé un seul accès* aux véhicules motorisés par tranche complète de 20 m de largeur de façade d'un terrain*.

N-16.10. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Toutefois, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsque le terrain* est situé à l'angle de deux voies, l'accès* doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

N-16.11. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

► Article N-17 : Conditions de desserte des terrains* par les réseaux

Outre les règles énoncées ci-après, il est rappelé que les projets doivent être conformes au règlement territorial et au règlement départemental de l'assainissement, annexés au PLU.

Alimentation en eau potable

N-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable dans les conditions techniques conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

N-17.2. A l'intérieur d'un même terrain, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées par un réseau intérieur séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les puits ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées domestiques et assimilées

N-17.3. Toute construction, aménagement ou installation extension, rénovation ou reconstruction d'un bâtiment démolé, engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement souterrain particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (territorial ou départemental).

N-17.4. Les constructions se raccordant à un réseau privé lui-même raccordé au réseau public doivent disposer d'un regard intermédiaire de branchement sur le réseau privé.

N-17.5. En l'absence de réseau, seules les extensions-des constructions existantes* et les reconstructions à l'identique des constructions détruites ou démolies depuis moins de trois ans sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas une augmentation des rejets d'eaux usées domestiques.

Les eaux usées non domestiques

N-17.6. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être demandés en fonction de la nature et de la spécificité éventuelle des projets.

UA-17.7. Les parcs de stationnement couverts de plus de 10 places doivent être équipés d'un dispositif de pré-traitement des eaux avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

N-17.8. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain* jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

N-17.9. Doivent être prévues dans les façades* ou les clôtures*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

Gestion des déchets

N-17.10. Toute opération nouvelle doit prévoir l'aménagement d'une aire ou d'un local dédié au stockage des déchets ménagers, au tri sélectif, et au compostage, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat et aux prescriptions du Règlement sanitaire du Val de Marne.

Les infrastructures et réseaux de communications numériques

N-17.11. Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

N-17.12. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux ou d'entrepôts supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion, en vertu du Code de la construction et de l'habitation (art. R111-14).

Annexes

ANNEXE I : EMBLEMES RESERVES ET LOCALISATIONS POUR VOIRIE

Le descriptif détaillé des emplacements réservés fait l'objet d'un fascicule joint au règlement.

1.1 LISTE DES EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS

| N° | Opération | Emprise et adresse | Parcelles concernées | | Collectivité bénéficiaire |
|----|---|---|----------------------|----------------------|----------------------------|
| | | | Ref. cadastrale | Surf. affectée | |
| 2 | Création d'équipements d'intérêt général | 7 234 m ² 50-58 rue G. Péri / rues JP. Timbaud et L. Geoffroy | CJ 116 | 7 234 m ² | Commune de Vitry-sur-Seine |
| 6 | Création d'un équipement socioéducatif-sportif des Cléveaux | 1734 m ² 10-12-14 voie Rameau | AM 266 | 1145 m ² | Commune de Vitry-sur-Seine |
| | | | AM 010 | 392 m ² | |
| | | | AM 011 | 197 m ² | |

2. LISTE DES LOCALISATIONS POUR VOIRIE

| N° | Opération | Références cadastrales des parcelles concernées | Bénéficiaire |
|----|---|--|----------------------------|
| A | Voirie Création d'une voie, d'une largeur d'emprise de 21 mètres, entre la rue Pierre Sénard et la rue de Seine (futur cour de la gare) | H 79, H 86, H 133, H134, H182, H 191 | EPAORSA-GPA |
| B | Voirie Prolongement de la rue Berthie Albrecht Longueur d'emprise 28 mètres | H 180, H182, H191, H203 | EPAORSA-GPA |
| C | Ouvrage du Pont paysager Création d'un pont équipé et paysagé au-dessus des voies ferrées Longueur rectiligne du pont : 330 m Largeur d'emprise du pont : 30 m | DJ0088 DJ0131 | EPAORSA-GPA |
| D | Aménagement des espaces publics de la rue du Bel-Air. Elargissement de la rue au nord à 25 m et jusqu'à 36 m à l'angle avec la rue Léon-Geffroy | CI291, CI292, CI293, CI294, CI 295, CI296, CI298, CI299, CI253, CI304, CI280, CI245, CI243, CI269, CI241, CI239, CI237, CI235, CI267, CI233, CI231, CI229, CI207, CI247, CI249 | Commune de Vitry-sur-Seine |

2.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE

| Numéro | Description | Bénéficiaire | Emprise : largeur de la voie avec ER (en m) |
|--------|---|--------------|---|
| C1 | Elargissement rue Paul Armangot | Commune | 20 |
| C2 | Elargissement rue Balzac | Commune | 12 |
| C3 | Prolongement rue Beethoven | Commune | 17 |
| C4 | Elargissement rue Bel Air | Commune | 17 et 20 et 37 |
| C5 | Elargissement villa Bellevue | Commune | 8 |
| C6 | Elargissement voie Bellini | Commune | 3,5 |
| C7 | Elargissement Berlioz | Commune | 10 |
| C8 | Elargissement voie Bouchardon | Commune | 8 |
| C9 | Elargissement voie Broca | Commune | 10 |
| C10 | Elargissement rue Pierre Brossolette | Commune | 8 |
| C11 | Elargissement voie Buffon | Commune | 2 et 5 et 9 |
| C12 | Elargissement ru Carpeaux | Commune | 12 |
| C13 | Elargissement voie Georges Carré | Commune | 12 |
| C14 | Elargissement rue des Carrières | Commune | 17 |
| C15 | Elargissement rue Edith Cavell | Commune | 16 |
| C16 | Elargissement voie Charcot | Commune | 3,5 |
| C17 | Elargissement rue de Choisy | Commune | 16 et cf plan |
| C18 | Elargissement voie Chopin | Commune | 3,5 |
| C19 | Elargissement rue de la Concorde | Commune | 17 |
| C20 | Elargissement rue Corot | Commune | 8 |
| C21 | Coulée verte : Elargissement rue des Pépinières | Commune | 16 |
| C22 | Elargissement voie Coypel | Commune | 4 |
| C23 | Elargissement voie Coysevox | Commune | 3,5 et 8 |
| C24 | Elargissement rue Louise Aglaé Cretté | Commune | 12 |
| C25 | Elargissement rue Dalou | Commune | 10 |
| C26 | Elargissement voie Daumier | Commune | 10 |
| C27 | Elargissement voie Delacroix | Commune | 8 et 6 |
| C28 | Elargissement voie Delibes | Commune | 3,5 |
| C29 | Elargissement rue Eugène Derrien | Commune | 10 |

| | | | |
|-----|---|---------|---------------|
| C30 | Prolongement rue du Dix huit juin 1940 | Commune | 11 et 12 |
| C31 | Elargissement rue Donizetti | Commune | 8 et 10 |
| C32 | Elargissement sentier des Eglantiers | Commune | 3,5 et 5 et 8 |
| C33 | Elargissement rue Jules Ferry | Commune | 10 |
| C34 | Elargissement rue de France | Commune | 20 |
| C35 | Elargissement rue des Fusillés | Commune | 20 |
| C36 | Elargissement passage de la Gaité | Commune | 12 |
| C37 | Elargissement voie Gluck | Commune | 8 et 3,5 et 5 |
| C38 | Elargissement voie Gras | Commune | 3,5 |
| C39 | Elargissement rue Gretillat | Commune | 12 |
| C40 | Elargissement voie Grétry | Commune | 3,5 |
| C41 | Elargissement voie Greuze | Commune | 10, 2 et 3 |
| C42 | Elargissement rue Julian Grimau | Commune | 16 |
| C43 | Elargissement rue Camille Groult | Commune | Cf plan |
| C44 | Elargissement rue Houdon | Commune | 10 |
| C45 | Elargissement voie Isabey | Commune | 2 et 4 |
| C46 | Elargissement impasse Jaurès | Commune | 5 |
| C47 | Elargissement voie Lancret | Commune | 3,5 et 8 |
| C48 | Elargissement rue Philippe Landrieux | Commune | 8 |
| C49 | Elargissement rue Lebrun | Commune | 10 et 13,5 |
| C50 | Elargissement voie Lecocq | Commune | 3,5 |
| C51 | Elargissement avenue Lemerle Vetter | Commune | 10 |
| C52 | Elargissement rue Malleret Joinville | Commune | 16 |
| C53 | Elargissement rue Martin | Commune | 8 |
| C54 | Elargissement voie Victor Masse | Commune | 4,5 et 6 |
| C55 | Elargissement voie Massenet | Commune | 3,5 et 4,2 |
| C56 | Elargissement impasse Guy de Maupassant | Commune | 9,25 |
| C57 | Elargissement rue Léon Mauvais | Commune | 12 |
| C58 | Elargissement voie Méhul | Commune | 3,5 et 3,8 |
| C59 | Elargissement rue Meissonier | Commune | 8 et 10 |
| C60 | Elargissement rue André Messenger | Commune | 5,45 et 6,22 |
| C61 | Prolongement et élargissement rue du Colonel Moll | Commune | 10 |

| | | | |
|-----|---------------------------------------|----------|----------------------|
| C62 | Elargissement sentier Moncouteau | Commune | 5 |
| C63 | Elargissement voie Claude Monet | Commune | 3,5 et 7,5 |
| C64 | Elargissement voie des Monis | Commune | 20 et 31,22 |
| C65 | Elargissement rue Monsigny | Commune | 8 |
| C66 | Elargissement rue Moulin Vert | Commune | 20 |
| C67 | Elargissement rue Mozart | Commune | 3,5 |
| C68 | Elargissement rue Pergolèse | Commune | 8 et 6 et 7 |
| C69 | Elargissement rue Gabriel Peri | Commune | 12 |
| C70 | Elargissement rue Clément Perrot | Commune | 12 |
| C71 | Elargissement voie Pinel | Commune | 3,5 |
| C72 | Elargissement rue du Port à l'anglais | Commune | 20 |
| C73 | Elargissement voie Rameau | Commune | 5 |
| C74 | Elargissement rue Réaumur | Commune | 10 |
| C75 | Elargissement voie Rembrandt | Commune | 10 et 12 et 16 |
| C76 | Elargissement rue Camille Risch | Commune | 20 |
| C77 | Elargissement rue Anselme Rondenay | Commune | 17 |
| C78 | Elargissement sentier Rouxel | Commune | 3,5 |
| C79 | Elargissement voie Rubens | Rabelais | 16 |
| | | Watteau | Cf plan |
| C80 | Elargissement rue Ruiz | Commune | Pan coupé de 11,41 m |
| C81 | Elargissement chemin Saint Martin | Commune | 36 et 42 et 38,10 |
| C82 | Elargissement rue Georges Sand | Commune | 12 |
| C83 | Elargissement voie Schumann | Commune | 8, 10 et 3,5 |
| C84 | Elargissement rue Sépard | Commune | 22,5 |
| C85 | Elargissement rue de la Somme | Commune | 8 |
| C86 | Prolongement rue Germaine Tailleferre | Commune | 12 |
| C87 | Elargissement rue Jean-Pierre Timbaud | Commune | 12 |
| C88 | Elargissement rue Tortue | Commune | 12 |
| C89 | Elargissement rue Edouard Tremblay | Commune | 10 et 16 et 20 |
| C90 | Elargissement sentier des Tuileries | Commune | 4 |
| C91 | Elargissement voie Van Loo | Commune | 8 |
| C92 | Elargissement rue Eugène Varlin | Commune | 8 |

| | | | |
|------|--|---------|---------------------|
| C93 | Elargissement rue Verdi | Commune | 3,5 et 8 |
| C94 | Elargissement rue Verte | Commune | 12 |
| C96 | Elargissement voie Wagner | Commune | 5 et 8 |
| C97 | Elargissement rue Watteau | Commune | 10 |
| C99 | Création sente Raphaël | Commune | 10 |
| C100 | Elargissement quai Jules Guesde entre la rue Hénaff et la rue des Fusillés | Commune | 20 Cf plan |
| C101 | Prolongement de la rue Pierre et Marie Curie | Commune | 1943 m ² |
| C102 | Elargissement espace public rue Edouard Til | Commune | Cf plan |

| Numéro | Bénéficiaire | Adresse | |
|------------|--------------|--|--------|
| ST1 | IDF Mobilité | QUAI GUESDE Jules entre la rue de la Baignade et la rue Berthie Albrecht | |
| D1 | Département | AVENUE HENRI BARBUSSE | Avenue |
| D5 | Département | AVENUE DU MOULIN DE SAQUET | Avenue |
| D7 | Département | AVENUE ROUGET DE L'ISLE | Avenue |
| S1 | SNCF | RER C | |

ANNEXE 2 : COMMERCES AUTORISÉS LE LONG DES LINEAIRES DE « COMMERCE, ARTISANAT, ET SERVICES » (ARTICLES 2)

| Code APE | Intitulés de la Nomenclature d'Activités Française (NAF - Source INSEE 2017) |
|---|---|
| 10.13B | Charcuterie |
| 10.71C | Boulangerie et boulangerie-pâtisserie |
| 10.71D | Pâtisserie |
| 10.82Z | Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie |
| 32.12Z | Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie |
| Commerce de détail en magasin non spécialisé | |
| 47.11A | Commerce de détail de produits surgelés |
| 47.11B | Commerce d'alimentation générale |
| 47.11C | Supérettes |
| 47.11D | Supermarchés |
| 47.11E | Magasins multi-commerces |
| 47.19A | Grands magasins |
| 47.19B | Autres commerces de détail en magasin non spécialisé |
| Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé | |
| 47.21 | Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé |
| 47.22 | Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé |
| 47.23 | Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé |
| 47.24 | Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé |
| 47.25 | Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé |
| 47.26 | Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé |
| 47.29 | Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé |
| Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé | |
| 47.41 | Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé |
| 47.42 | Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé |
| 47.43 | Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé |
| Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé | |
| 47.51 | Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé |
| 47.52A | Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²) |
| 47.53 | Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé |
| 47.54 | Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé |
| 47.59 | Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé |
| Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé | |
| 47.61 | Commerce de détail de livres en magasin spécialisé |
| 47.62 | Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé |
| 47.63 | Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé |
| 47.64 | Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé |

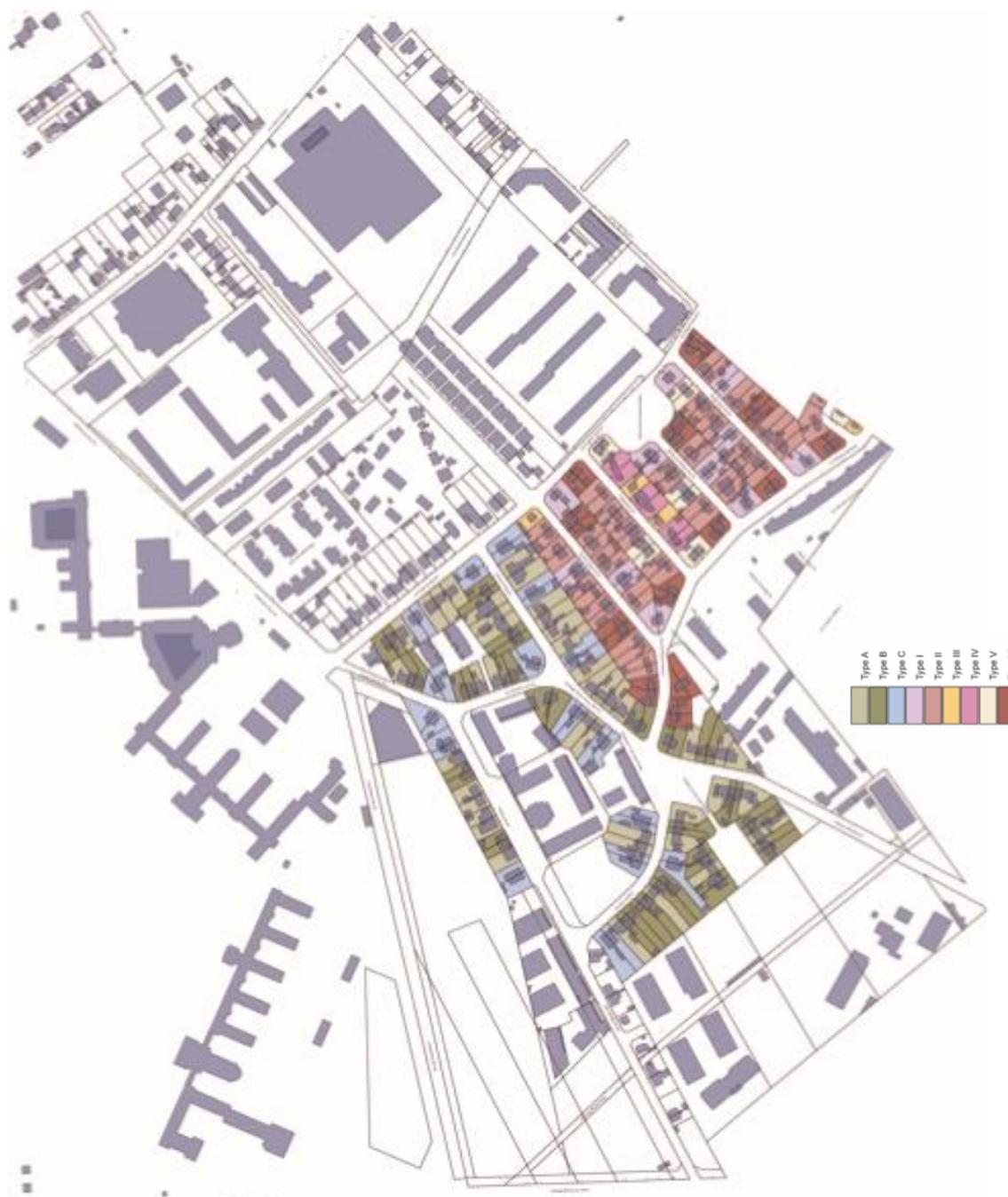
| | |
|--------------------------|--|
| 47.65 | Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé |
| 47.71 | Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé |
| 47.72A | Commerce de détail de la chaussure |
| 47.72B | Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage |
| 47.73 | Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé |
| 47.74 | Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé |
| 47.75 | Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé |
| 47.76 | Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé |
| 47.77 | Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé |
| 47.78 | Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé |
| 47.78A | Commerces de détail d'optique |
| 47.78C | Autres commerces de détail spécialisés divers |
| 47.79 | Commerce de détail de biens d'occasion en magasin |
| Autres catégories | |
| 55.10 | Hôtels et hébergement similaire |
| 56.10A | Restauration traditionnelle |
| 56.10B | Cafétérias et autres libres-services |
| 56.10C | Restauration de type rapide |
| 56.21 | Services des traiteurs |
| 56.29 | Autres services de restauration |
| 56.30 | Débits de boissons |
| 59.14Z | Projection de films cinématographiques |
| 64.11 | Activités de banque centrale |
| 65.11 | Assurance vie |
| 65.12 | Autres assurances |
| 68.31 | Agences immobilières |
| 74.20Z | Activités photographiques |
| 75.00 | Activités vétérinaires |
| 77.22Z | Location de vidéocassettes et disques vidéo |
| 78.10 | Activités des agences de placement de main-d'œuvre |
| 78.20 | Activités des agences de travail temporaire |
| 79.11 | Activités des agences de voyage |
| 79.12 | Activités des voyagistes |
| 79.90 | Autres services de réservation et activités connexes |
| 80.10 | Activités de sécurité privée |
| 80.20 | Activités liées aux systèmes de sécurité |
| 80.30 | Activités d'enquête |
| 90.04Z | Gestion de salles de spectacles |
| 95.23Z | Réparation de chaussures et d'articles en cuir |
| 95.25Z | Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie |
| 95.29Z | Réparation d'autres biens personnels et domestiques |
| 96.01B | Blanchisserie-teinturerie de détail |
| 96.02B | Soins de beauté |
| 96.02A | Coiffure |
| 96.09Z | Autres services personnels n.c.a |

ANNEXE 3 : CITE JARDIN DU MOULIN, TYPOLOGIES (ARTICLE UC 9)

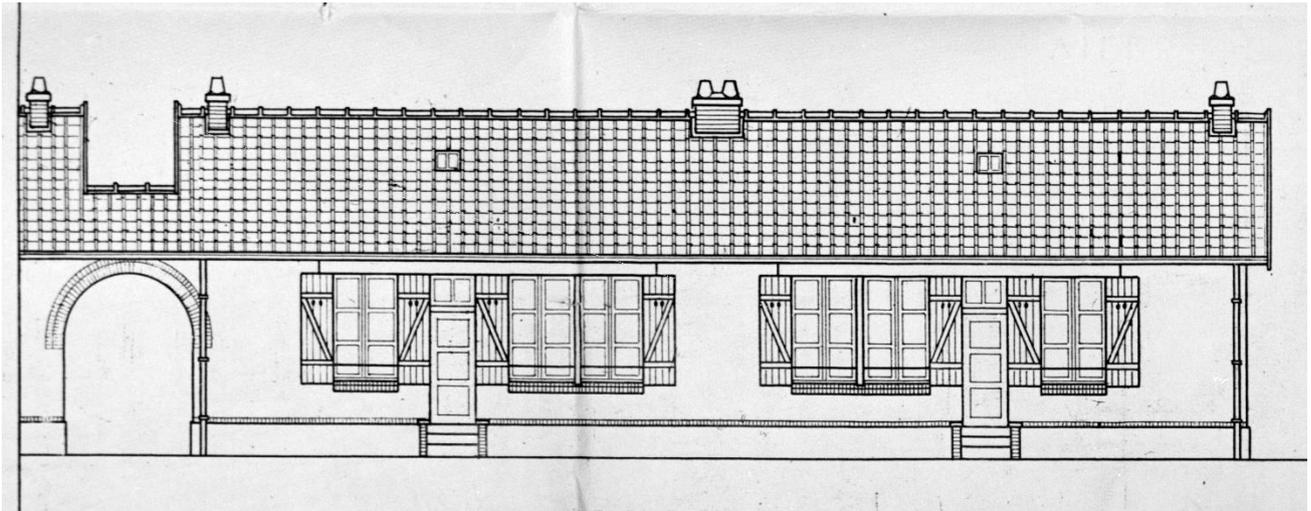
La cité-jardin du Moulin Vert a été bâtie selon un plan masse prédéfini dans lequel ont été intégrés différents types de maisons individuelles mitoyennes. Ces constructions standardisées permettaient à la fois de réduire les coûts et de garantir un bâti cohérent en combinant des éléments de bases variés.

A chaque typologie identifiée sur le plan ci-contre correspond un modèle de façade. Plusieurs dispositions réglementaires ont pour objectif de conserver voir de retrouver leurs caractéristiques, identifiables à travers les documents graphiques ci-dessous.

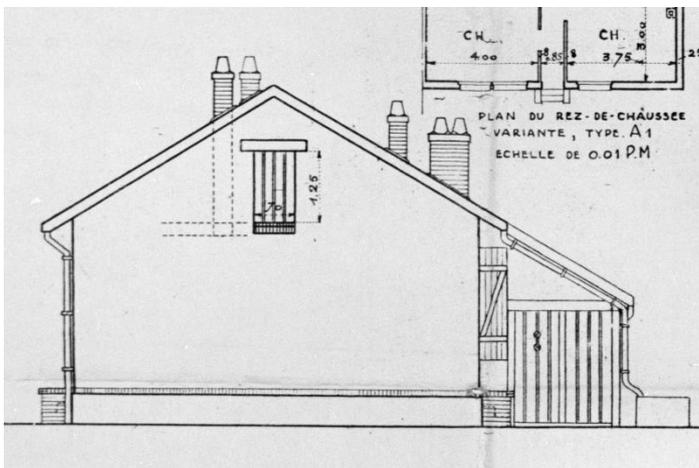
Les constructions initiales ne respectaient toutefois pas toujours strictement cette représentation, dans ce cas c'est l'aspect originel tel que réalisé qui prime et servira de modèle.



Type A : façades de référence à respecter

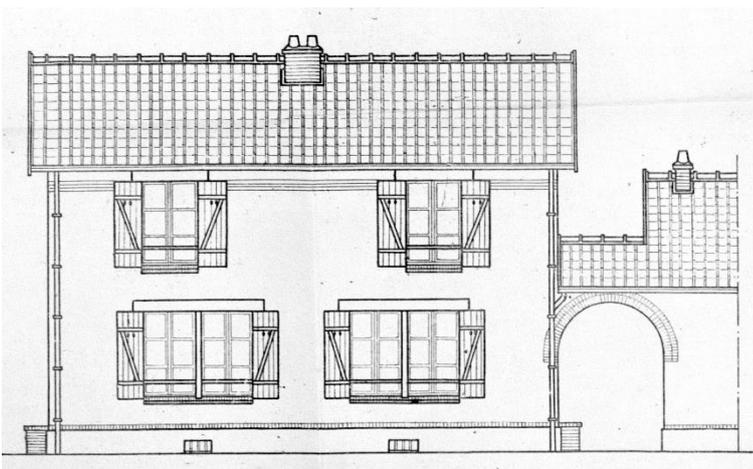


Façade principale

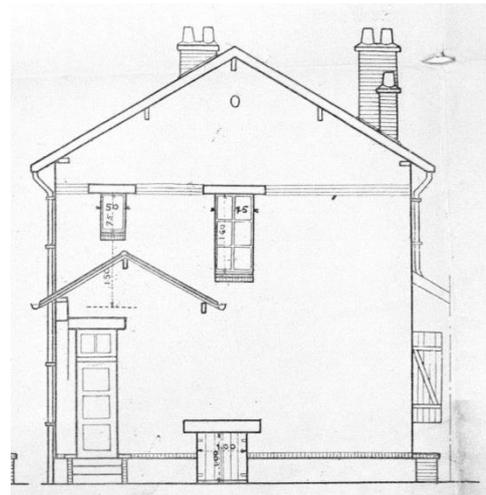


Façade latérale

Type B : façades de référence à respecter



Façade principale

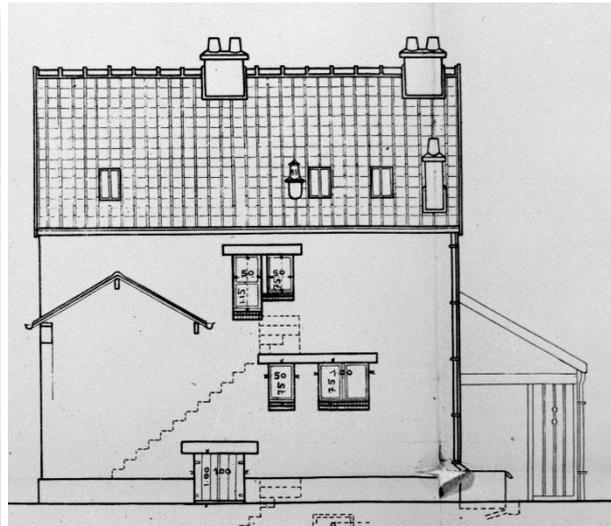


Façade latérale

Type C : façades de référence à respecter

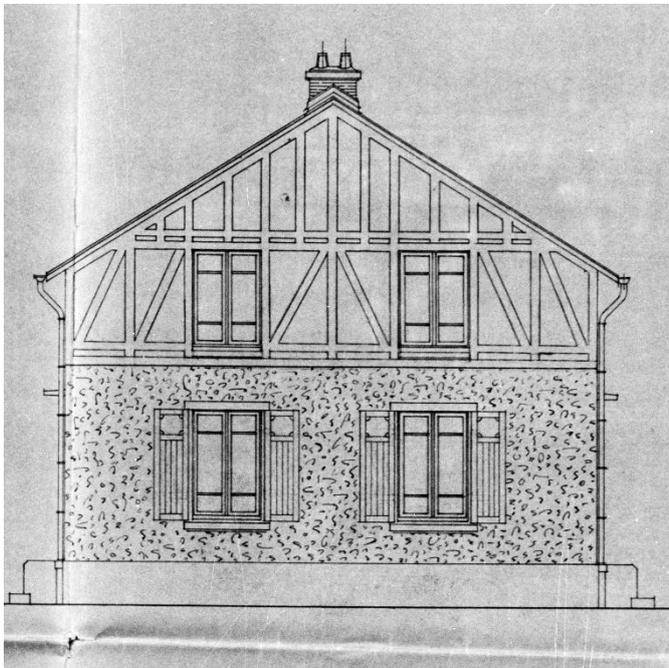


Façade principale

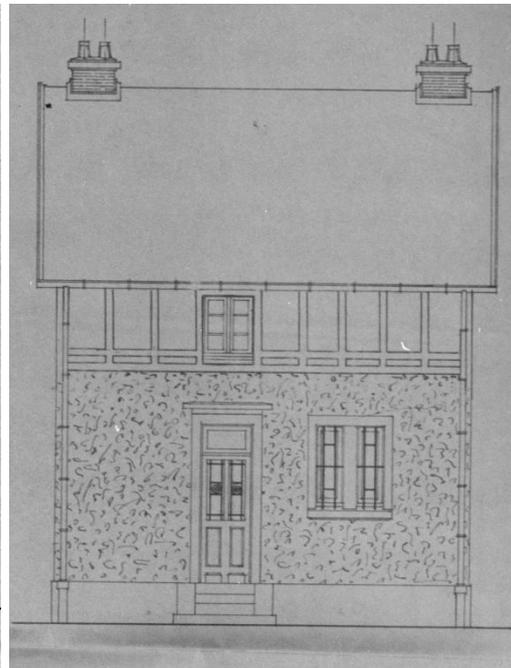


Façade latérale

Type I : façades de référence à respecter

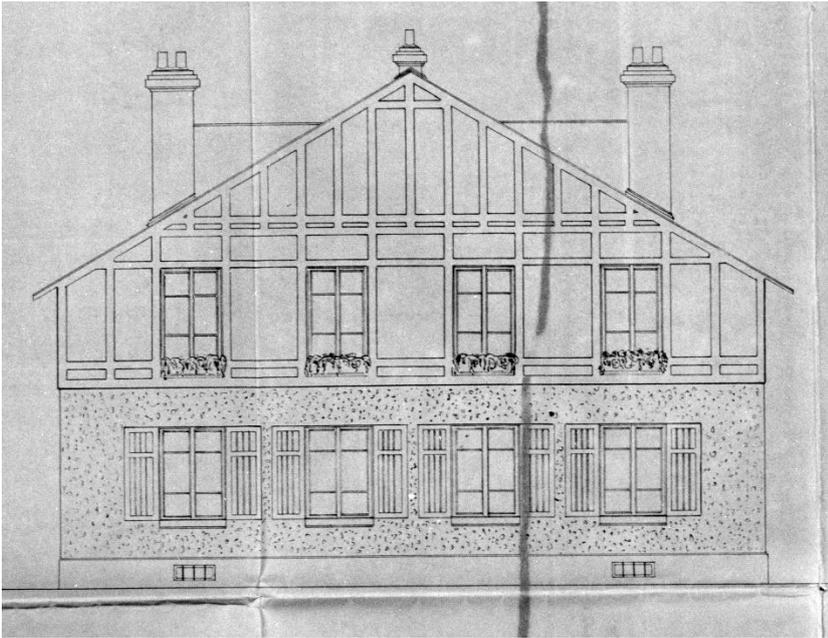


Façade principale

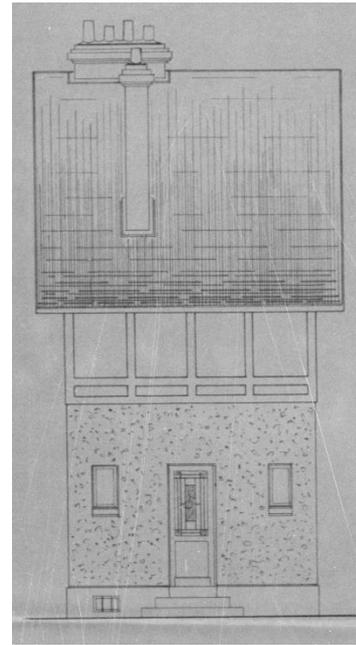


Façade latérale

Type II: façades de référence à respecter

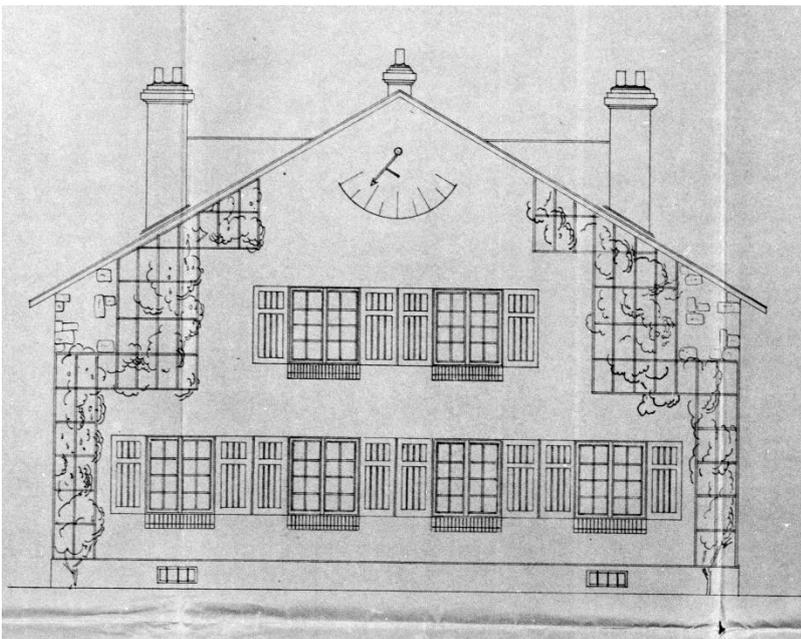


Façade principale

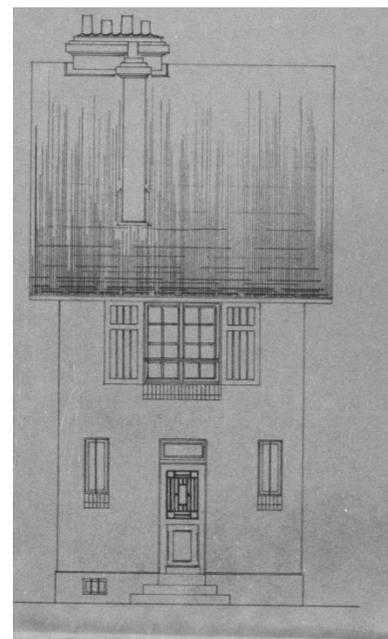


Façade latérale

Type II bis : façades de référence à respecter

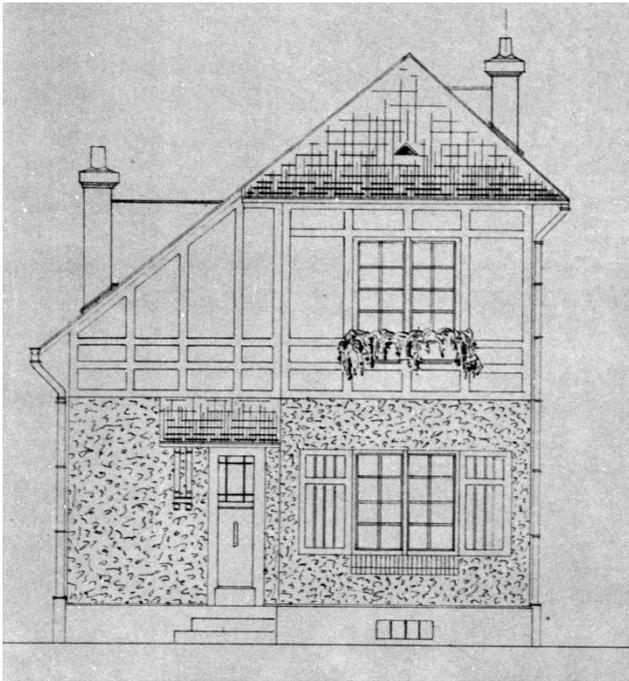


Façade principale

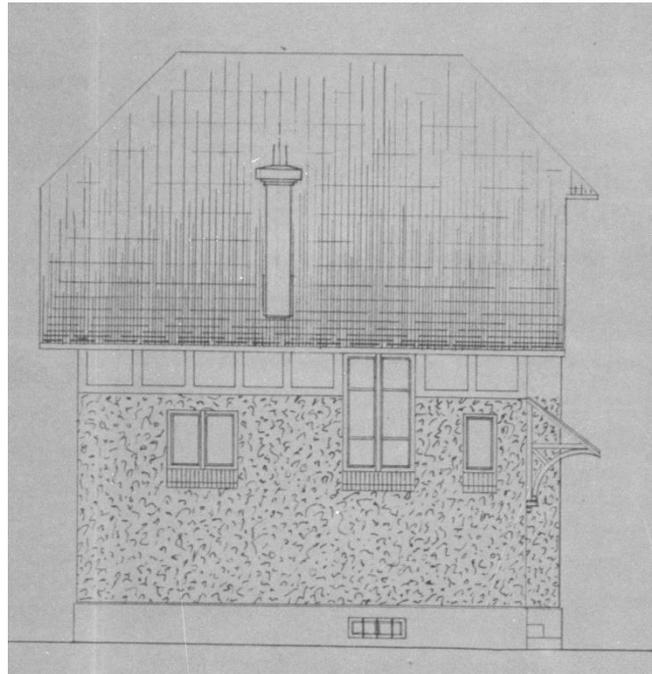


Façade latérale

Type III : façades de référence à respecter

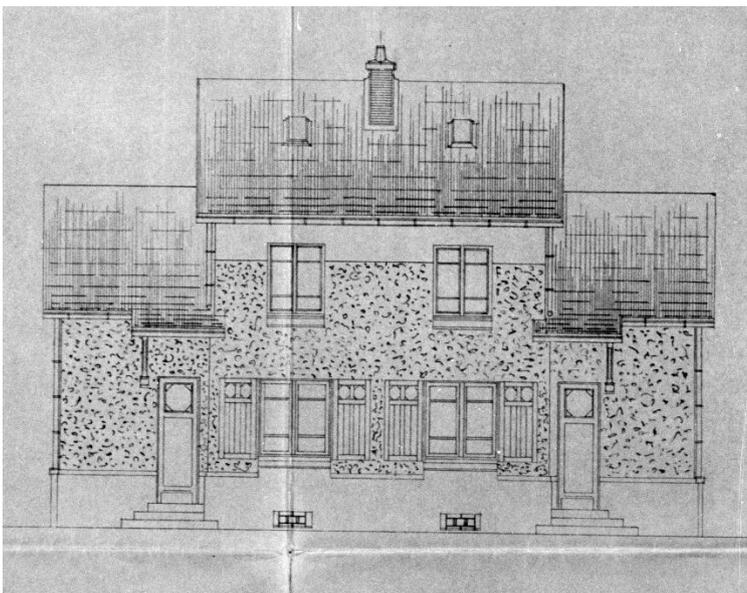


Façade principale

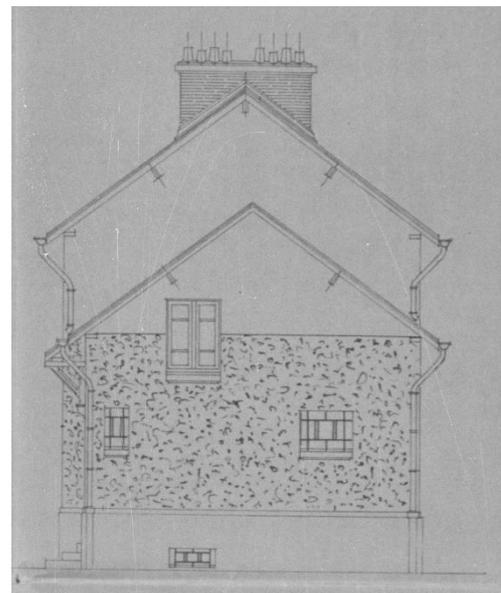


Façade latérale

Type IV : façades de référence à respecter

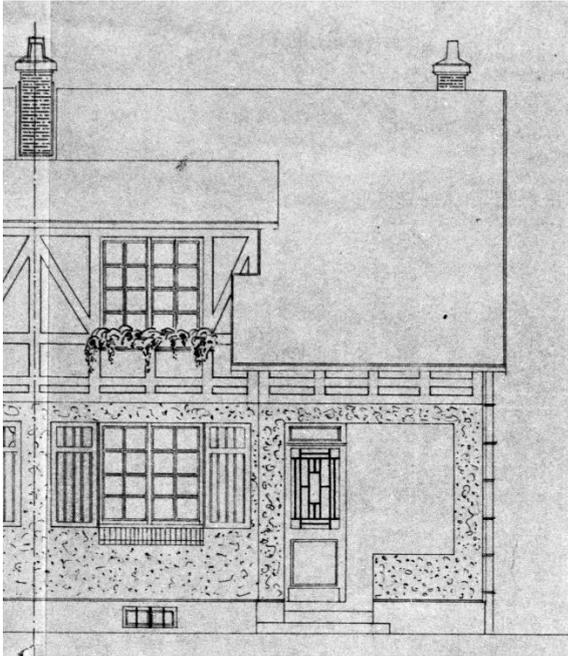


Façade principale

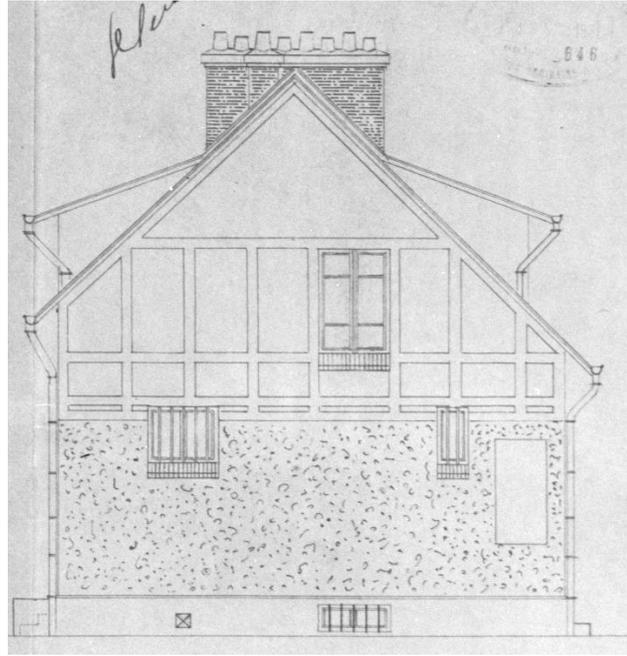


Façade latérale

Type V : façades de référence à respecter



Façade principale

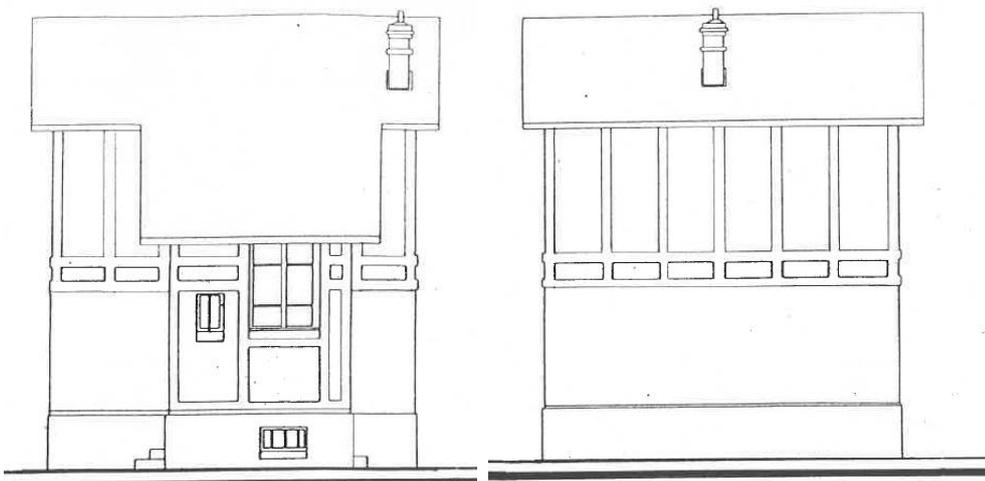


Façade latérale

Type VI : façades de référence à respecter



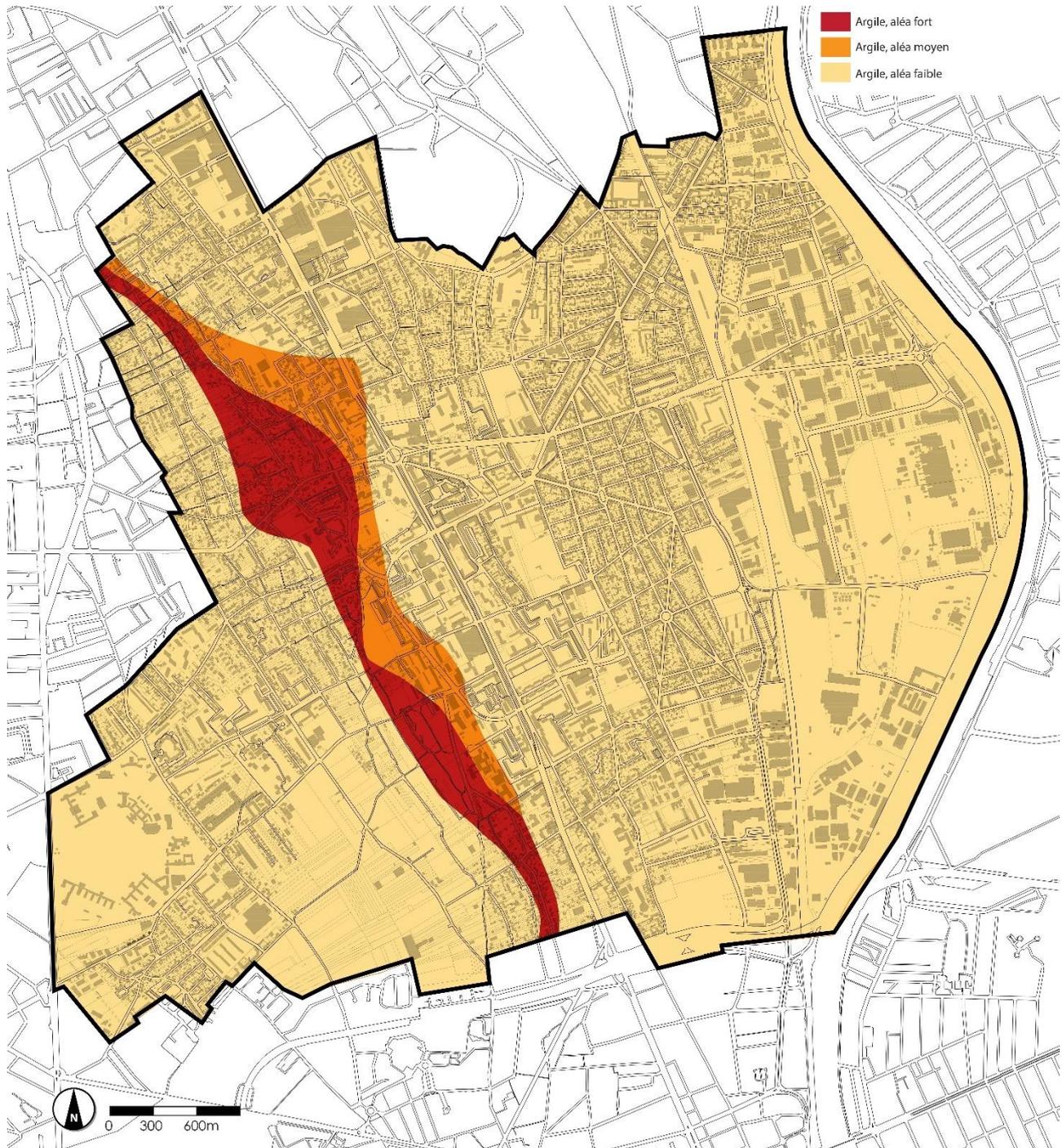
Façade principale



Façades latérales

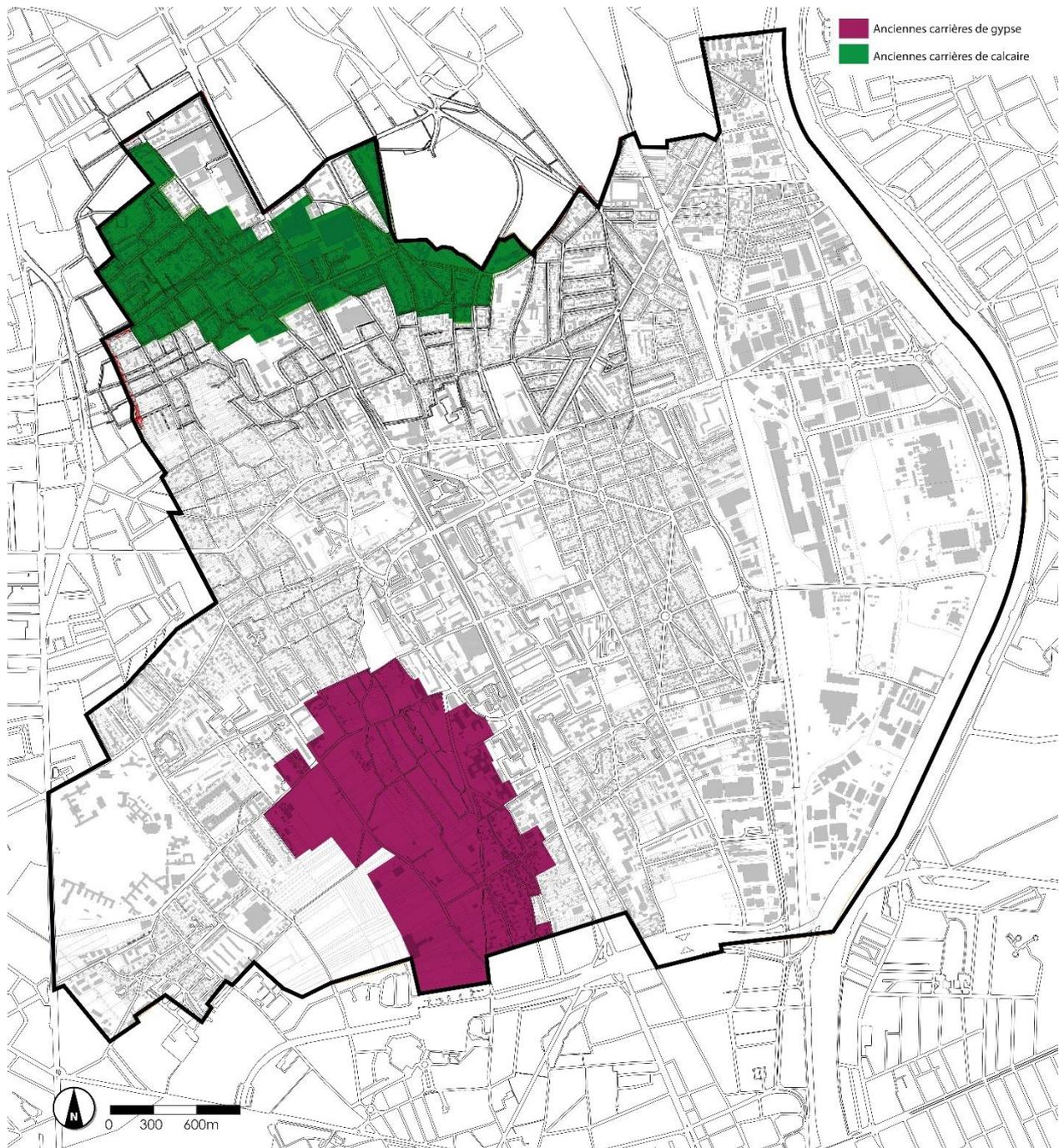
ANNEXE 4 : RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS : ARGILES, GYPSES, CALCAIRE

Risques liés à la présence d'argiles



source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Risques liés à la présence d'anciennes carrières de gypse et de calcaire



source : données ville

NB : pour plus d'informations, voir la carte des aléas mouvements de terrain établie par l'Etat, dans le Rapport des Annexes 5-1 (Risques de mouvements de terrains)

ANNEXE 5 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

2.2 QUARTIER COTEAU MALASSIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|--|--|--|--|
| 1 | Croisement Rue Mozart – Rue des Noriets. Sur espace public | Bosquet de 3 arbres <u>Espèce</u> : Sophora du Japon <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,08 m |  |
| 2 | 5-7 Rue Audran Parcelle AS 0306 | <u>Espèce</u> : Pin tordu <u>Stade de développement</u> : / | <u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m |  |
| 3 | 52 rue Lagaisse Parcelle AM 0278 | <u>Espèce</u> : Noyer – Juglans nigra <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 17 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m |  |
| 4 | 91, rue Jules- Lagaisse Ecole Maternelle Marcel Cachin Parcelle AM 0218 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,53 m |  |

| | | | | |
|---|---|--|---|--|
| 5 | 30 rue Camélinat Parcelle AQ 0097 | <u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : Ancien | <u>Hauteur</u> : ≈10 m <u>Largeur couronne</u> : 25 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,5 m |  |
| 6 | 11 voie Delibes Parcelle AQ 0255 | <u>Espèce</u> : Pin Parasol <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : ≈9 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |

2.3 QUARTIER LE PLATEAU

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|---|--|---|--|
| 7 | 29 Rue Edouard Tremblay Parcelle BM 0171 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'atlas <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : ≈ 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,75 m |  |
| 8 | 75 Rue Meissonnier Parcelle BL 0324 | <u>Espèce</u> : Saule pleureur <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m |  |

| | | | | |
|----|--|--|---|--|
| 9 | 33 voie Isabey (angle rue Lesueur) Parcelle BL 0284 | <u>Espèce</u> : Pin <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m |  |
| 10 | 38 Rue Houdon Parcelle BO 0141 | <u>Espèce</u> : Chêne - Quercus robur <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m |  |
| 11 | 37 avenue Colonel Fabien Parcelle BK 0172 | <u>Espèce</u> : Saule pleureur <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 10,6 m |  |
| 12 | Espace Kommer Parcelle BK 0160 | <u>Espèce</u> : Peuplier noir d'Italie <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 23 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,44 m | |
| 13 | 157 rue Edouard Tremblay Parcelle BJ 0209 | <u>Espèce</u> : Gingko biloba <u>Stade de développement</u> : Juvénile | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,5 m |  |

| | | | | |
|----|--|---|---|--|
| 14 | 146 rue Edouard Tremblay Parcelle AY 0171 | <u>Espèce</u> : Pin noir d'Autriche <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |
| 15 | 28 rue Hippolyte Sarty (angle rue Dalou) Parcelle AZ 0069 | <u>Espèce</u> : Marronnier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m |  |

2.4 QUARTIER MOULIN VERT

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|--|---|---|--|
| 16 | 108 rue George carré Parcelle BD 0327 | <u>Espèce</u> : Noyer – Juglans nigra <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : ≈ 7 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |
| 17 | 5 rue du chaperon rouge Parcelle BD 0216 | <u>Espèce</u> : Saule tortueux <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m |  |

| | | | | |
|----|--|--|---|--|
| 18 | Square Jean de la Fontaine Domaine public | <u>Espèce</u> : 2 Platanes <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m |  |
|----|--|--|---|--|

2.5 QUARTIER CLOS LANGLOIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|--|---|--|--|
| 19 | 5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140 | <u>Espèce</u> : Platane <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,2 m |  |
| 20 | 5 Rue Velasquez Parcelle AV 0140 | <u>Espèce</u> : 2 cèdres <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 32 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,5 m |  |
| 21 | 20 bis, rue Edouard-Til Ecole maternelle Charles Perrault Parcelle AU 0100 | <u>Espèce</u> : Févier d'Amérique <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,86 m |  |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| 22 | Parc du coteau Parcelle AU 0111 | <u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 32 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,5 m |  |
| 23 | Parc du coteau Parcelle AU 0111 | <u>Espèce</u> : Erable plane <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,82 m |  |
| 24 | 16 Rue des Papelots, Cité Papelots Parcelle AU 0040 | <u>Espèce</u> : Tilleul <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,9 m |  |
| 25 | Parc du coteau Parcelle AU 0111 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 31 m <u>Largeur couronne</u> : 34 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,4 m |  |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| 26 | Parc du coteau Parcelle AU 0111 | <u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 28 m <u>Circonférence du tronc</u> : 4,95 m |  |
| 27 | Parc du coteau Parcelle AU 0111 | <u>Espèce</u> : Erable noir <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 19 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,61 m |  |
| 28 | Pelouse Till, Rue Edouard Til Parcelle BM 0231 | <u>Espèce</u> : Érable sycomore <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,34 m |  |
| 29 | 41 avenue Lucien Français Parcelle BM 0160 | <u>Espèce</u> : cèdre <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1 m |  |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| 30 | Rue de Kladno Parcelle BP 0093 | <u>Espèce</u> : Ginkgo biloba -Arbre aux quarante écus <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,62 m |  |
| 31 | Parc N°4 OPH (jardin rue Meissen) Parcelle BP 0103 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 17 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,49 m |  |
| 32 | Mandela (square Nelson) Parcelle BP 0100 | <u>Espèce</u> : Cèdre du Liban <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : / <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,93 m |  |
| 33 | Square Gagarine Parcelle BP 0147 | <u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 26 m <u>Largeur couronne</u> : 24 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,12 m |  |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| 34 | 20, rue De la Petite-Saussaie Ecole maternelle Petite Saussaie Parcelle BP 0100 | <u>Espèce</u> : Pin pleureur <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,02 m |  |
|----|---|--|---|--|

2.6 COMMUNE DE PARIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|---|---|--|--|
| 35 | 3 avenue de la commune de Paris Centre de loisirs maternelle Jules Verne Parcelle BT 0138 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> :28 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,25 m |  |
| 36 | Terrain Rabelais (le long de l'avenue Rabelais) Parcelle BT 0128 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 17 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2 m |  |
| 37 | 81 Rue des Blondeaux Parcelle BY 0305 | <u>Espèce</u> : Olivier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m |  |

| | | | | |
|----|--|---|---|---|
| 38 | 48 Rue Watteau Parcelle BX 0198 | <u>Espèce</u> : Arbousier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 5 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |
| 39 | Rue Malleret Joinville – Angle Elsa Triolet Parcelle CG 0374 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,83 m |  |
| 40 | 95 Rue Malleret Joinville Parcelle CG 0181 | <u>Espèce</u> : Séquoia géant <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13,5 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,47 m |  |
| 41 | Cimetière nouveau Parcelle CG 0053 | <u>Espèce</u> : Orme de Sibérie <u>Stade de développement</u> : juvénile | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,53 m |  |

| | | | | |
|-----------|---|--|---|--|
| <p>42</p> | <p>Cimetière nouveau Parcelle CG 0054</p> | <p>Bosquet de 2 arbres <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 +16 m =30m <u>Circonférence du tronc</u> : 2.48 m et 2.56 m</p> |  |
| <p>43</p> | <p>Cimetière nouveau Parcelle CG 0053</p> | <p><u>Espèce</u> : If commun <u>Stade de développement</u> : ancien</p> | <p><u>Hauteur</u> : 8,5 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,62 m</p> |  |
| <p>45</p> | <p>23 Rue Ampère Parcelle CH 0284</p> | <p><u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 11 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,55m</p> |  |
| <p>46</p> | <p>33 Rue Grétilat Parcelle CH 0248</p> | <p><u>Espèce</u> : pin noir <u>Stade de développement</u> : ancien</p> | <p><u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : /</p> |  |

2.7 QUARTIER PAUL FROMENT / 8 MAI

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|---|--|---|--|
| 47 | 7 Rue Camille Blanc Parcelle CN 0096 | Espèce : peuplier noir <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,1 m |  |
| 48 | Angle Avenue du 11 Novembre et RD5 Parcelle CN 0035 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,44 m |  |
| 49 | Angle avenue du 11 Novembre 1918 et Rue Camille Blanc Parcelle CN 0035 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,10 m |  |

| | | | | |
|----|--|---|---|--|
| 50 | Allée du Mail Parcelle CO 0156 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,79 m |  |
| 51 | Allée du Mail Parcelle CO 0156 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,03 m |  |
| 52 | 31/33, rue Camille-Blanc Ecole maternelle P Kergomard Parcelle CO 0106 | <u>Espèce</u> : Peuplier blanc <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 23 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,8 m |  |
| 53 | Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137 | <u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 30 m <u>Largeur couronne</u> : 26 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,54 m |  |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| 54 | Parc Daniel Fery Parcelle CP 0137 | <u>Espèce</u> : Micocoulier de Virginie- <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 1,84 m |  |
| 55 | 42 Rue Charles Heller – Angle Eugène Henaff Parcelle DF 0139 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,60 m |  |
| 56 | Chemin de Halage Non cadastré | <u>Espèce</u> : Merisier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 9 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,75 m |  |
| 57 | Chemin de Halage Parcelle DH 0063 | <u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : 7,5 m <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |

| | | | | |
|----|------------------------------------|---|--|--|
| 58 | Quai Jules Guesdes Non cadastré | <u>Espèce</u> : Peuplier noir <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 21 m <u>Largeur couronne</u> : 25 m <u>Circonférence du tronc</u> : 5,3 m |  |
|----|------------------------------------|---|--|--|

2.8 QUARTIER CENTRE-VILLE

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|-----------------------------------|---|--|--|
| 59 | Allée du mail Parcelle CU 0212 | <u>Espèce</u> : Savonnier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 8 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,59 m |  |
| 60 | Allée du mail Parcelle CU 0212 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,54 m |  |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| 61 | Angle Clément Perrot – Rue Camille Groult Parcelle CU 0220 | <u>Espèce</u> : Catalpa de Chine <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 16 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,48 m |  |
| 62 | rue du 18 juin 1940 Centre loisirs « Les Chouettes » Parcelle CT 0042 | <u>Espèce</u> : hêtre pleureur <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,74 m |  |
| 63 | Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0003 | <u>Espèce</u> : Bouleau de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,94 m |  |
| 64 | Parc des Chouettes CLP Parcelle CT 0042 | <u>Espèce</u> : Séquoia géant <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 11 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,71 m |  |

| | | | | |
|----|---|---|--|--|
| 65 | Parc Juliot Curie Parcelle CT 0049 | <u>Espèce</u> : Marronnier d'Inde <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 20 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,92 m |  |
| 66 | Parc Juliot Curie Parcelle CP 0049 | <u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 34 m <u>Largeur couronne</u> : 30 m <u>Circonférence du tronc</u> : 4,66 m |  |
| 67 | 3 Rue Saint Germain Parcelle CV 0221 | <u>Espèce</u> : Platane commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,16 m |  |
| 68 | Jardin Audigeois Parcelle V0146 | <u>Espèce</u> : platane commun <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 23 m <u>Circonférence du tronc</u> : 3,2 m |  |

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| 69 | Rue du Chat Crèche du château Parcelle U0119 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,75 m |  |
| 70 | Square Barbusse Parcelle U 0172 | <u>Espèce</u> : Merisier <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,23 m |  |
| 71 | 12 Rue du Général de Gaulle Centre médical de santé Pierre Rouquès Parcelle U 0172 | <u>Espèce</u> : Hêtre commun <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 13 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,98 m | |
| 72 | Cimetière Ancien Parcelle U 001 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 18 m <u>Circonférence du tronc</u> : 2,01 m |  |

2.9 QUARTIER LE FORT

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|--|---|---|--|
| 73 | 7 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0245 | <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas <u>Stade de développement</u> : ancien | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 15 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,2 m |  |
| 74 | 2 Rue Marie Sorin Defresne Parcelle Z 0299 | <u>Espèce</u> : Pin de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 16 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |
| 75 | Angle Rue de la Fraternité / Rue Champollion Parcelle AD 0094 | <u>Espèce</u> : Groupe de 4 Sophora japonica et 1 Acer platanoïdes <u>Stade de développement</u> : Sophora : Mature Acer : juvénile | <u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 1,59 m |  |

| | | | | |
|-----------|---|---|--|---|
| <p>76</p> | <p>47 rue Marie Sorin Defresne Parcelle AC 0209</p> | <p><u>Espèce</u> : cèdre de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 12 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,7 m</p> |  |
| <p>77</p> | <p>Angle Rue des Carrières / (zone lycée) Parcelle R 0081</p> | <p><u>Espèce</u> : Sequoia <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1 m</p> |  |

2.10 QUARTIER GARE JEAN JAURES

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|---|---|---|--|
| 78 | Rue Corneille Parcelle P 0039 | <u>Espèce</u> : cyprès de Lambert <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 0,8 m |  |
| 79 | 18 Avenue Chanzy Maison des combattants Parcelle K 0128 | <u>Espèce</u> : Tilleul argenté <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 15 m <u>Largeur couronne</u> : 14 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,9 m |  |
| 80 | 5-15bis rue du Perreux Parcelle CY 0311 | <u>Espèce</u> : platane à feuilles d'érable <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 25 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : / |  |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| 81 | Square Gabriel Péri Parcelle J 0175 | <u>Espèce</u> : 2 cèdres de l'Himalaya <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 20 m <u>Largeur couronne</u> : 12 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,8 m |  |
|----|--|--|--|--|

2.11 QUARTIER PORT A L'ANGLAIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description | Caractéristiques 2018 | Photo (2018) |
|----|---|---|--|--|
| 82 | Square P.Brossolette Parcelle D 0089 | <u>Espèce</u> : Érable de Montpellier <u>Stade de développement</u> : mature | <u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : 1,4 m |  |

| | | | | |
|-----------|---|--|---|--|
| <p>83</p> | <p>Square Brossollette Parcelle D 0089</p> | <p><u>Espèce</u> : If Commun <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 13 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,18 m</p> |  |
| <p>84</p> | <p>64 rue Pasteur Parcelle E 0196</p> | <p><u>Espèce</u> : Ailante glanduleux <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 10 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p> |  |
| <p>85</p> | <p>7 avenue du 8 mai 1945 Crèche Edouard Vaillant Parcelle E 0197</p> | <p><u>Espèce</u> : Paulownia <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 14 m <u>Largeur couronne</u> : / <u>Circonférence du tronc</u> : 2,17 m</p> |  |

| | | | | |
|-----------|---|---|---|---|
| <p>86</p> | <p>97 rue Edith Cavell Parcelle C 0019</p> | <p><u>Espèce</u> : Sapin du colorado <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 18 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p> |  |
| <p>87</p> | <p>24 Rue Auguste Blanqui Parcelle A 0045</p> | <p><u>Espèce</u> : Cedrus atlantica <u>Stade de développement</u> : mature</p> | <p><u>Hauteur</u> : 15-17 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m <u>Circonférence du tronc</u> : /</p> |  |

ANNEXE 6 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

2.12 QUARTIER CENTRE-VILLE

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|--|--|--|--|
| 1 | Avenue Abbé Roger Derry Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Alnus spaetii + Tilia tomentosa -Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m |  |
| 2 | Avenue Paul Vaillant Couturier (Tronçon Barbusse / Derry) Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m |  |
| 3 | Avenue Paul Vaillant Couturier Domaine départemental | Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 4 | Rue Lebrun Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Cèdre de l'Atlas | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m |  |
| 15 | Rue du Général de Gaulle Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Ginkgo biloba - Arbre aux quarante écus | <u>Hauteur</u> : 6 et 7 m <u>Largeur couronne</u> : 11 et 12 m |  |

| | | | | |
|----|---------------------------------------|--|---|--|
| 17 | Avenue Guy Moquet Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Acer freemanii 'Celzam' - Erable de Freeman | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 2 m |  |
| 22 | Rue Barbusse Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 34 | Rue Mario Capra Domaine communal | Alignement simple <i>Les alignements peuvent être ajustés en fonction du projet « Arc Sud »</i> <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : 10 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m |  |

2.13 QUARTIER MOULIN VERT

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|---|---|--|--|
| 5 | Rue Paul Armangot Domaine communal | Alignement simple <i>La réalisation d'un double alignement est souhaitable (éventuellement en supprimant la rangée de platanes).</i> <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m |  |
| 6 | Rue Gérard Philippe Domaine communal | Alignement simple <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon et Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 8 et 5 m <u>Largeur couronne</u> : 11 et 7 m |  |

2.14 QUARTIER GARE-JEAN JAURES

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|---|---|---|--|
| 7 | Avenue de la République Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 26 | Avenue du Groupe Manouchian Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia euchlora ou cordata | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 27 | Quai Jules Guesde Domaine départemental | Alignement simple <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 31 | Avenue Daniel Cassanova Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m |  |

2.15 QUARTIER LE FORT

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|--|--|--|--|
| 8 | Rue de la Concorde Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia europaea - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 3 m |  |

| | | | | |
|----|--|--|---|--|
| 10 | Rue du Professeur Calmette Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 9 m |  |
| 11 | Rue de la Solidarité Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Acer pseudoplatanus - Érable sycomore | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m |  |
| 12 | Rue des Carrières Domaine communal | Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 7 m |  |
| 13 | Rue Lavoisier Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m |  |
| 14 | Rue André Malraux Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m |  |
| 37 | Rue Aglaé Cretté Domaine communal | Alignement simple <u>Espèce</u> : marronniers d'Inde | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 6 m |  |

2.16 QUARTIER COTEAU MALASSIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|-----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
|----|-----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| 9 | Rue Beethoven Domaine communal | Alignements multiples <i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i> <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m |  |
| 23 | Avenue Jean Jaurès Domaine départemental | Alignement simple <u>Espèce</u> : Alnus Spaethii | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |

2.17 QUARTIER PORT A L'ANGLAIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|---|---|---|--|
| 16 | Rue Fourier Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m |  |
| 24 | Avenue du Président Salvador Allende Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 35 | Avenue André Maginot Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m |  |

2.18 QUARTIER PAUL FROMENT – 8 MAI 1945

| N° | Adresse / | Description | Caractéristiques | Photo (2018) |
|----|-----------|-------------|------------------|--------------|
|----|-----------|-------------|------------------|--------------|

| | localisation cadastrale | 2019 | 2019 | |
|----|--|---|---|---|
| 18 | Rue de Choisy Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Ulmus hollandica 'Dodoens' - Orme de Hollande | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 2 m |  |
| 29 | Mail du 8 mai 1945 Domaine communal | Alignement simple <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté et Platanus acerifolia, Platane commun | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m |  |
| 30 | Avenue du 11 Novembre 1918 Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m |  |

2.19 QUARTIER VITRY SUD-ARDOINES

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|--|---|---|--|
| 19 | Rue Malleret Joinville Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun | <u>Hauteur</u> : 7 m <u>Largeur couronne</u> : 8 m |  |
| 20 | Rue Voltaire Domaine communal | Alignement simple <u>Espèce</u> : Sophora japonica – Sophora du Japon | <u>Hauteur</u> : 11 m <u>Largeur couronne</u> : 11 m |  |

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 21 | Avenue du Moulin de Saquet Domaine départemental | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Tilia platiphyllous + Tilia tomentosa - Tilleul argenté | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 25 | Rue Léon Geffroy Domaine départemental | Alignement simple <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : - m <u>Largeur couronne</u> : - m |  |
| 33 | Rue Descartes Domaine communal | Alignement simple <i>Les alignements peuvent être ajustés en fonction du projet « Arc Sud »</i> <u>Espèce</u> : Aesculus hippocastanum - Marronnier d'Inde | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 4 m |  |
| 36 | Rue Balzac Domaine communal | Alignement simple <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia - Platane commun | <u>Hauteur</u> : 19 m <u>Largeur couronne</u> : 19 m |  |

2.20 QUARTIER COMMUNE DE PARIS

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|-------------------------------------|---|---|--|
| 28 | Avenue Rabelais Domaine communal | Alignements multiples <u>Espèce</u> : Platanus acerifolia – Platane commun | <u>Hauteur</u> : 6 m <u>Largeur couronne</u> : 5 m |  |

2.21 QUARTIER LA PLATEAU

| N° | Adresse / localisation cadastrale | Description 2019 | Caractéristiques 2019 | Photo (2018) |
|----|-----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
|----|-----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|

| | | | | |
|-----------|---|--|--|--|
| <p>32</p> | <p>Avenue du Colonel Fabien</p> <p>Domaine communal</p> | <p>Alignements multiples</p> <p><i>Le maintien d'un seul alignement est possible.</i></p> <p><u>Espèce</u> : Tilia tomentosa - Tilleul argenté</p> | <p><u>Hauteur</u> : 7 m</p> <p><u>Largeur couronne</u> : 6 m</p> |  |
|-----------|---|--|--|--|

ANNEXE 7 : LISTE DU PATRIMOINE REMARQUABLE

2.22 ANTERIEUR A 1850 / BOURG / RURAL

| | Désignation - Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|---|---|--|--|
| 1 | 102, rue Camille Groult | Ensemble antérieur à 1850, témoin du bourg du petit Vitry, ayant un intérêt historique, avec une partie grange et une partie habitation dont la simplicité des volumes et l'équilibre des propositions sont à préserver. |  |
| 2 | Place de la Heunière, 36 rue Audigeois | Bâtiment composite formé d'une entité de trois niveaux avec combles à la Mansart et d'une entité sur cour bénéficiant de larges baies avec encadrement et allèges de briques. Il participe à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angle en briques. |  |
| 3 | 21, rue du 10 juillet 1940 | Ancienne construction de maçonnerie enduite au plâtre adossée à un immeuble plus imposant conservant sa volumétrie et ses proportions d'origine. Il s'agit d'un bon exemple de ce qu'était l'architecture du bourg ancien à la fin du XIXe siècle, lui conférant un intérêt historique et culturel. Le bâti tranche avec un bâtiment plus récent en réponse, de l'autre côté de la rue. |  |

2.23 FAUBOURIEN

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|---|---|--|--|
| 4 | 11 à 37 et 12 à 34, rue Antoine Marie Colin | <p>Séquence abritant des fronts bâtis, et une typologie de bâtiments sur cour dont l'accès est ponctué du côté impair par de grands porches. Cette organisation du tissu bâti constitue un vestige de ce que fut le Vitry du XIXe siècle et donc un témoin historique.</p> <p>Les gabarits et la composition générale des façades sur rue sont à conserver.</p> |  |
| 5 | 53 et 55, avenue Anatole France | <p>Immeuble constituant une trace historique intéressante de l'urbanisation du quartier et composé d'un corps de bâtiment sur rue et d'une aile en retour. Les constructions principales ont fait, l'objet de transformations mais conservent leurs dispositions anciennes (R+1, toiture à faible pente, organisation des ouvertures).</p> |  |
| 6 | 15, 16, 18, 29 à 41, rue Auguste Blanqui | <p>Front bâti de petits collectifs en R+1 (à partir du n°29) et d'un immeuble d'angle en R+4, constituant un témoin historique des conditions de vie des ouvriers en 1900. La continuité entre les petits collectifs et l'immeuble est assurée par la régularité des rythmes et des percements.</p> <p>Les gabarits et la composition générale des façades sur rue sont à conserver.</p> |  |

2.24 GRANDES DEMEURES

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|--|--|--|
| 7 | Maison des projets - 128, avenue Paul Vaillant Couturier | Ce bâtiment, ancien presbytère, bien qu'ayant subi des modifications lors de réhabilitations, constitue une trace historique du passé par son ordonnancement et sa volumétrie. |  |
| 8 | Bourse du travail - 1, rue Germain Defresne | Ensemble de qualité, aujourd'hui tourné vers le jardin Audigeois, constitué d'une partie surmontée d'un toit à la Mansart (1895) et d'un corps de bâti avec toit terrasse (1913), témoin d'un tissu historique ancien. |  |
| 9 | Maison de la jeunesse - 24, avenue de l'Abbé Roger Derry | Ancienne maison de maître transformée en hôtel de ville à compter de 1850, ce bâtiment de la deuxième moitié du XVIIIe siècle, déplacée de 19m en 1986 est partie prenante de l'histoire de la ville. |  |
| 10 | 2, place de la Heunière | Maison bourgeoise indépendamment de son extension participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par un immeuble d'angle en briques et d'un bâtiment composite avec combles à la Mansart. Le caractère de cet ensemble patrimonial est donné par les alignements des bâtiments, leur ordonnancement, et le traitement de l'espace public. L'extension récente en RdC et la longère de cette maison ne sont pas remarquables ni protégées par la présente liste |  |

| | | | |
|----|---|--|--|
| 11 | 91, rue Charles Infrac | <p>Maison bourgeoise de la fin du XIX^{ème} siècle, peu visible de la rue, inscrite au sein d'un jardin généreusement planté et ceint de hauts murs.</p> <p>On aperçoit sa toiture à la Mansard et les éléments de corniche moulurée qui l'entourent. Avec son parc, ses hauts arbres et son mur de clôture, elle forme un ensemble paysager et écologique à conserver.</p> <p>En revanche l'annexe rajoutée en limite d'espace public n'est pas à maintenir. Avec quelques autres, cette maison témoigne encore du passé fastueux des abords de la Nationale.</p> |  |
| 12 | 22, avenue Eugène Pelletan | <p>Grande demeure néo-classique, dite maison Ponthieu, cette ancienne maison de pépiniériste édifiée entre 1850 et 1869, est implantée le long d'une vaste parcelle contiguë au Mac/Val.</p> <p>Elle forme avec son parc un ensemble paysager et écologique à conserver.</p> |  |
| 13 | Secours populaire - 20, avenue Youri Gagarine | <p>Ancienne maison bourgeoise témoignant du processus de densification historique le long de la nationale entre l'ancien bourg de Vitry et le nouveau Vitry. s</p> |  |
| 14 | 20, av du Moulin de Saquet | <p>Maison proposant une ordonnance architecturale néo-classique de maison bourgeoise (chaînage d'angle, balconnets et marquise en ferronnerie, perron de pierre, bandeaux et corniches moulurées) adaptée à une volumétrie plus complexe marquée par une tourelle carrée en avant-corps.</p> |  |

| | | | |
|----|------------------------|--|--|
| 15 | 11, av Eugène Pelletan | <p>Imposante demeure en meulière implantée en recul par rapport à la voie et ouvrant sur un jardin rehaussé, conférant à l'ensemble un intérêt écologique. La villa, datant du début du XXe siècle présente les caractéristiques de l'architecture néo-normande (pans de bois, pignons, lucarnes, toiture débordante).</p> |  |
|----|------------------------|--|--|

2.25 HBM

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|--|--|--|
| 16 | 2bis, avenue Ambroise Croizat | Ensemble d'immeubles édifiés par l'OPHDS au début des années 1930 et dont l'originalité relève de l'articulation complexe des corps de bâtiments agrémentés de bow-windows, de fenêtres jumelées et d'avant-corps. Le traitement soigné des ouvertures et des éléments décoratifs souligne la cohérence de l'ensemble. |  |
| 17 | Cité du Combattant - 101, avenue Paul Vaillant Couturier | Ensemble de huit bâtiments de logements sociaux construit à l'origine sous l'impulsion d'une association d'anciens combattants. La qualité de la composition urbaine et des espaces semi-publics témoigne du savoir-faire de l'époque. Les bâtiments font preuve d'une certaine austérité tout en déployant une qualité constructive certaine et une attention particulière au détail. |  |
| 18 | 21, rue Charles Floquet | Groupe de 136 logements HBM organisés autour de trois grandes cours plantées reliées par un cheminement sous porche. L'ensemble est marqué dans son parti architectural et technique et dans la conception innovante des logements par l'esprit nouveau. |  |
| 19 | 14, rue Edouard Til, rue des Papelots | Ensemble de logements réalisés par les architectes Beaudouin et Lods entre 1923 et 1925, le bâtiment se développe en longueur par l'articulation de 6 modules comportant chacun une cage d'escalier. L'originalité de la distribution réside dans la forme pentagonale de chaque module. Les réhabilitations successives ont modifié en partie les parements extérieurs. |  |

| | | | |
|-----------|---|--|---|
| <p>20</p> | <p>Rue Lebrun</p> | <p>'intérêt de cet ensemble provient de son échelle, de l'organisation du bâti et de la qualité de la construction. Les entrées, les balcons et loggias animent les façades revêtues de briques. Les éléments de détail sont particulièrement soignés.</p> |  |
| <p>21</p> | <p>1-20, avenue Albert Thomas - 162, 164, 176, avenue Rouget de Lisle</p> | <p>Ensemble de logements HBM remarquable par son traitement architectural et urbain marqué par l'alternance entre bâtiments alignés et non alignés sur rue, et par une architecture simple empreinte d'inventivité et de détails fins. L'ensemble constitue un petit morceau de ville resté sans prolongement ni articulation dans la production de l'après-guerre et des années 1970.</p> |  |
| <p>22</p> | <p>101, rue de Choisy</p> | <p>difiés entre 1953 et 1960, ces huit bâtiments de 5 à 7 niveaux présentent une échelle assez conviviale marquée par la forte présence de briques et la réalisation soignée de quelques détails particuliers. Les bâtiments bénéficient d'un environnement largement planté.</p> |  |

2.26 MODERNE 1950-1960

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|---|---|--|
| 23 | Cité de l'Espace - 120, 122, 124, rue Camille Groult | Ensemble de logements collectifs figurant au plan d'aménagement élaboré pour le centre-ville par Mario Capra et dont l'intérêt résulte de la qualité des perspectives créées et des espaces plantés ainsi que du travail soigné porté aux parements en mosaïque, à la disposition des loggias ainsi qu'aux entrées d'immeubles. |  |
| 24 | 30, rue de Choisy | Pavillon double des années 1950 implanté au sein de deux grandes parcelles, le bâtiment conjugue un certain classicisme dans l'élégance de ses proportions avec un langage moderne dans sa volumétrie et les choix de matériaux. |  |
| 25 | 15, rue Racine | Maison des années 50 atypique par rapport à la production courante. Le volume de base s'adapte à la spécificité de la parcelle. La modernité de l'habitation se traduit par la liberté prise dans le positionnement des différentes ouvertures, le choix des matériaux de façade et des couleurs. |  |
| 26 | 23, rue Cujas | Grande maison des années 1950 illustrant la recherche de confort maximum caractérisant la période. L'aspect extérieur ouvert et chaleureux rend compte de largesse des pièces intérieures. Les trois matériaux béton, pierre, bois se valorisent mutuellement. |  |

| | | | |
|-----------|---|--|--|
| <p>27</p> | <p>24, rue Utrillo</p> | <p>Maison particulière des années 1950-1960 s'inscrivant particulièrement bien dans la topographie de l'îlot et articulant savamment ses volumes cubiques autour d'une entrée au traitement architectural différent. Les baies vitrées et leurs menuiseries de bois renforcent la simplicité de l'ensemble.</p> <p>Elle forme un ensemble, avec son jardin paysager et sa clôture, qui sont à préserver.</p> |   |
| <p>28</p> | <p>Cité des Tuileries (Immeubles collectifs) - Rue Paul Cézanne</p> | <p>Ensemble de logements collectifs sous forme de barres d'échelle conviviale occupant l'espace de manière judicieuse créant un espace protégé à l'arrière des bâtiments. Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat collectif se déploie sous la forme résolument moderne de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier économie et qualité de construction.</p> <p>Fait partie de l'ensemble du plan Mario Capra.</p> |   |
| <p>29</p> | <p>Cité des Tuileries (Maisons) - Rue Paul Cézanne</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Ecologique</p> <p>Dans un environnement planté, qui apporte un intérêt écologique et paysager, l'habitat individuel se déploie sous la forme résolument moderne de volumes parallélépipédiques en béton peint. Le traitement des baies et des détails montre qu'il est possible de concilier recherche d'économie et qualité de construction.</p> |   |

| | | | |
|----|---|--|--|
| 30 | <p>Quartier entouré par les rues : Grétilat, Georges Martin, Anselme Rondenay et Jean Roche</p> | <p>Ensemble de constructions, groupées ou non, pour l'essentiel individuelles reproduisant des modèles plus ou moins industrialisés, typiques des années 1960. Toujours implantées en recul par rapport à la rue, les maisons présentent généralement une façade principale orientée vers la voie. Les toitures mono-pente, les volumes simples, les revêtements partiels de bois et les balcons ajourés et baies constituent les principales caractéristiques de ces maisons.</p> <p>L'organisation de l'ensemble et la volumétrie générale des constructions doivent globalement être conservées mais des travaux de rénovation et de restructuration peuvent être engagés notamment pour permettre une meilleure isolation thermique.</p> |  |
| 31 | <p>Maison du Curé - 93, rue Anselme Rondenay</p> | <p>Maison construite à la fin des années 1960 ou au début des années 1970 constituant un exemple intéressant d'habitat profitant des innovations de l'architecture contemporaine. L'agencement libre de formes géométriques simples, la présence de grandes baies vitrées et de murs de briques fondent l'intérêt de l'élément.</p> <p>Elle accompagne la Chapelle Saint Paul et témoigne de l'évolution du mouvement moderne.</p> <p>L'ensemble paysager qu'elle forme avec l'espace vert largement planté dans lequel elle s'inscrit et les grands arbres qui l'entourent est à préserver.</p> |  |

2.27 INDIVIDUELS XIX-XXEME : VILLAS, MAISONS DE VILLE, PAVILLON

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|--|---|--|
| 32 | "La maison aux Lions" - 26, rue Camille Groult | Ce petit pavillon comportant un rez-de-chaussée et des combles, attire l'attention par l'emploi du matériau de façade et les décors originaux qui y ont été réalisés. Les bas reliefs en céramique, œuvre de Charles Marie Lesueur, représentent la « Suite des Lions » du palais de Darius et Artaxerxès à Suze. |  |
| 33 | 19, rue Gounod et 26 rue Arago | La villa, dite « maison René », bénéficie d'une situation particulière au milieu d'un grand parc arboré qui traverse l'îlot. C'est l'ensemble formé par la clôture, le portail et l'allée d'honneur, le parc et la maison qu'il convient de préserver. |  |
| 34 | 8, rue de Joigny | Maison construite par la Société Coopérative de Prévoyance et d'Habitation à Bon Marché qui possède les éléments caractéristiques des grandes villas, à échelle réduite, avec un traitement des porches, auvents et loggias de qualité. |  |
| 35 | 75, avenue Casanova | Maison qui, dans un registre modeste, reprend les caractéristiques des grandes villas éclectiques du début du XXe siècle. La clôture bahut qui s'accorde parfaitement avec le style architectural de la maison est également à conserver. |  |

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|---|--|--|
| 36 | 5-5bis, rue de la Glacière | Exemple de maisons groupées intéressant pour le choix et la qualité des matériaux apparents : les détails et les piliers (en porche et clôture) sont réalisés en brique polychrome. Aux extrémités des maisons, des porches d'entrée confèrent à l'ensemble son originalité. |  |
| 37 | 5-7-9 et 12-14, rue Dupetitval | Séquence de maisons typiques de l'entre-deux guerres dont l'intérêt relève de la parenté de matériaux (meulières et briques) et de l'implantation en recul décalé par rapport à la clôture. |  |
| 38 | 10 à 20, avenue du Général Leclerc | Séquence de maisons de l'entre-deux guerres composant une séquence homogène à raison, notamment, de leur technique de construction (maçonnerie en meulière apparente). |  |
| 39 | 26, avenue André Maginot | Maison en maçonnerie de meulière dont chaque élément (porte, fenêtre, pignon) est traité avec soin. Le travail de ferronnerie des garde-corps et des consoles du auvent est particulièrement remarquable. La clôture qui s'accorde avec l'ensemble est à préserver. |  |
| 40 | 151, avenue André Maginot, 30, rue d'Alègre | Cette maison d'angle présente des éléments décoratifs originaux (revêtement de mosaïques et carreaux émaillés) témoignant, notamment, de références néo-normandes (toitures, pans de bois, charpentes apparentes). Son jardin confère également à l'ensemble un intérêt écologique. |  |

| | | | |
|----|------------------------------------|--|---|
| 41 | "Les Roses" - 42, rue André Visage | <p>Maison d'angle en meulières dont la construction remonte au début de l'urbanisation du lotissement de la Ferme. Le soin particulier apporté aux décors (corniche moulurée, encadrement de briques, cabochons de céramique) et le soin tout particulier apporté à la marquise surmontant la porte d'entrée rend l'édifice remarquable.</p> <p>Le mur bahut, la clôture et le portail en harmonie avec l'architecture sont à conserver.</p> |   |
| 42 | 10, rue Gounod | <p>Maison de 1928, implantée pignon sur rue, dont l'originalité résulte du traitement apporté à la toiture (inflexion au bas du toit, travail sur la charpente, finesse des éléments de bois).</p> <p>La clôture qui s'harmonise avec le style de la maison est à préserver.</p> |  |
| 43 | 36 à 40, rue André Visage | <p>Séquence de trois maisons se démarquent par l'emploi de briques d'argile en maçonnerie. Les façades, simples, sont ordonnancées et les baies légèrement cintrées. Les menuiseries du rez-de-chaussée sont d'origine.</p> |   |
| 44 | 101 à 101 ter, rue Talma | <p>Maisons accolées, probablement datées de 1930, présentant une unité au titre de leurs matériaux, rythmes et proportions. Une seconde lecture permet d'identifier des variations dans les dessins de portes et fenêtres, répondant aux besoins propres de chaque logement.</p> |   |

| | | | |
|-----------|------------------------------|--|--|
| <p>45</p> | <p>82, avenue Guy Moquet</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Culturel <input type="checkbox"/> Historique <input checked="" type="checkbox"/> Ecologique</p> <p>Maison implantée au sein d'une parcelle particulièrement aérée dont l'intérêt provient du traitement particulièrement homogène des différentes parties déployées en hauteur et de la complémentarité avec son vaste jardin planté et sa clôture bahut.</p> <p>L'ensemble harmonieux est à préserver en tant qu'il marque l'une des entrées du quartier de la Ferme.</p> <p>Tout projet devra donc respecter cette harmonie d'ensemble, s'inscrire du côté de la rue des Marguerites et contribuer à une transition de qualité entre l'ancien et le contemporain et entre le centre-ville et le quartier de la Ferme.</p> |  |
| <p>46</p> | <p>82, rue de Choisy</p> | <p>Maison particulière par l'échelle de la façade. La maçonnerie est réalisée en briques différentes pour les murs périphériques et la façade, les garde-corps ont un dessin Art Nouveau.</p> |  |
| <p>47</p> | <p>124 rue de la Bruyère</p> | <p>Cette maison de ville marque la séquence de l'avenue de La Bruyère par son architecture avec la présence d'une avancée (porche vitré) et le travail minutieux des détails (bandeau, linteau, ferronnerie).</p> |  |

| | | | |
|-----------|---------------------------------------|---|--|
| <p>48</p> | <p>150-152-154-156, av Maginot</p> | <p>Séquence de maisons en meulières, en partie à l'alignement et en partie en léger retrait sur la voie, témoignant de l'ambiance des premières constructions réalisées dans le lotissement du château. La maison d'angle n°151 présente des éléments décoratifs particulièrement originaux (références néo-normandes et revêtement de mosaïques et carreaux émaillés).</p> |  |
| <p>49</p> | <p>24, av Paul Vaillant Couturier</p> | <p>Cette maison, insérée entre deux immeubles, est intéressante en raison de la qualité de sa construction et de la présence du grand jardin qui l'entourne, au même titre que sa grille ajourée, une respiration dans la rigidité du front bâti homogène et continu. L'ensemble harmonieux est à préserver.</p> |  |
| <p>50</p> | <p>32, rue Sainte Geneviève</p> | <p>Maison de dimension modeste construite autour de 1920, conçue selon les modèles proposés pour les villas éclectiques de la fin du XIXe siècle. L'importance des éléments en bois, et notamment le porche d'entrée exprime la recherche d'une certaine originalité.</p> |  |
| <p>51</p> | <p>18 avenue de Chanzy</p> | <p>Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, cette maison du combattant marque le paysage de la rue par son ampleur et son travail de volumétrie (pignon avec ouverture en demi-cercle, porche couvert, balcon central). Le travail bicolore de la brique sur la maison et le mur de clôture renforce la recherche architecturale et forme une harmonie.</p> |  |

| | | | |
|----|-------------------------|---|--|
| 52 | 8 place Piéré - | Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX ^{ème} siècle, cette demeure en meulière marque l'angle de rue par son positionnement au centre de la parcelle, l'ordonnement de ses façades, le travail de ferronnerie, la volumétrie de sa toiture à quatre pentes, et le jeu de bandeaux/corniches qui souligne les différents niveaux. |  |
| 53 | 9 av de l'Insurrection | Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX ^{ème} siècle, cette maison modeste participe de l'organisation générale de la placette marquant le carrefour de la rue. Le volume générale de la construction originelle est à conserver, en revanche l'extension ajouté à posteriori peu disparaître. |  |
| 54 | 11 av de l'Insurrection | Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX ^{ème} siècle, cette maison de ville relativement modeste marque l'angle de rue par l'ordonnement de sa façade symétrique marquée par une lucarne en chien-assis. |  |
| 55 | 19 avenue de Chanzy | Intégrée dans un lotissement de la seconde moitié du XIX ^{ème} siècle, cette maison de ville mitoyenne se distingue dans la rue par l'emploi de la meulière et l'ordonnement symétrique de sa façade. |  |

| | | | |
|----|--|---|--|
| 56 | 18, 20, 22 et 24, rue Franklin | <p>Séquence de quatre maisons de l'entre-deux guerres (deux en recul et deux à l'alignement). Cet ensemble met en exergue la recherche d'un équilibre entre souci d'économie et valorisation de son chez-soi rendue possible grâce à la persistance d'un travail artisanal exigeant et d'une grande diversité de matériaux.</p> <p>Les clôtures et portails qui s'harmonisent avec l'architecture des maisons et participent à la création d'un ensemble harmonieux sont à conserver.</p> |  |
| 57 | 13 et 15, 19, 21, 23 et 25, 26, 28, 33, 35 et 37, rue Sainte Geneviève | <p>Cette séquence se compose d'un échantillon varié et homogène de pavillons de l'entre-deux guerres, en recul par rapport à la voirie, caractérisés par l'usage fréquent de la meulière, des volumes en L et la présence forte de toitures débordantes. Cet ensemble constitue le témoin du développement pavillonnaire amorcé par l'implantation de la gare en 1904.</p> |  |
| 58 | 2, rue Parmentier | <p>Imposante villa du début du XXe siècle bénéficiant d'une situation particulière à l'angle de trois rues et implantée au milieu d'un vaste jardin. La demeure se met en scène par sa position surélevée par rapport au sol faisant ressortir les baies et pergolas traitées avec soin.</p> <p>Du fait de son positionnement elle marque le paysage urbain. De plus elle forme un ensemble harmonieux avec son jardin et la clôture bahut, également à préserver.</p> |  |
| 59 | 1, avenue Anatole France | <p>Cette maison construite en 1889 témoigne de la variété du bâti qui se développe à l'est de la gare pendant le dernier quart du XIXe siècle. Au cours des rénovations, le bâtiment a perdu une partie des éléments qui caractérisent cette architecture historiciste.</p> |  |

| | | | |
|-----------|--|---|--|
| <p>60</p> | <p>Centre équestre - 3-5, rue Langlois</p> | <p>Cette maison et son annexe construites probablement vers la fin du XIXe siècle proposent une architecture néo normande assez rare dans le tissu bâti de la commune, remarquable au titre de l'articulation des volumes (toitures, lucarnes, vérandas) et la récupération de technique vernaculaire</p> |  |
| <p>61</p> | <p>81, rue Edouard Tremblay</p> | <p>Maison particulière à l'intersection de voies présentant une fonction structurante dans un secteur hétérogène. L'emploi de la meulière, la qualité de la conception du bâti et de ses abords confèrent son identité à l'élément.</p> |  |
| <p>62</p> | <p>246 rue Grimau</p> | <p>Pavillon d'architecture modeste mais marquant dans la configuration de la rue et formant un ensemble avec sa clôture et son vaste espace vert. La faible densité et les nombreuses plantations de la parcelle font la transition avec le parc de la cité voisine.</p> <p>Le corps de bâti principal, la clôture et le jardin sont à conserver individuellement et dans une harmonie générale.</p> |  |
| <p>63</p> | <p>101, rue Jules Lagaisse</p> | <p>Maison située à l'angle de deux voies, interprétant tardivement des formes élaborées pour les maisons éclectiques de la fin du XIXe siècle et du début du XXe. La disposition de l'entrée principale, le traitement de l'entourage des fenêtres et la mise en œuvre du parement de briques attestent de la décennie de construction (1930). La richesse de la charpente apparente et les détails du porche d'entrée soulignent encore l'intérêt architectural de cet édifice. En harmonie avec la construction la clôture est également à conserver.</p> |  |

| | | | |
|----|-------------------------|--|--|
| 64 | 60bis, rue des Malassis | Maison, qui, par son parement soigné en meulières, assez rare dans le quartier, et le dessin élaboré de ses garde-corps en bois, témoigne de la recherche d'une certaine qualité architecturale dans le bâti résidentiel. |  |
| 65 | 43, rue Camélinat | Maison implantée en retrait, présentant une certaine qualité générale de conception liée aux pans de bois au niveau des combles, à la mise en œuvre de la meulière et des détails de menuiserie, peu représentée dans le quartier. |  |
| 66 | 9 rue Camélinat | Cette maison noble est relativement simple mais présente un travail d'ordonnement général de la façade, souligné par les chainages d'angle et la toiture à quatre pans, qui s'impose au milieu de la parcelle. Elle forme de plus un ensemble avec son jardin, les arbres d'alignement et le mur de clôture. |  |
| 67 | 21 rue Camélinat | Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière présente la particularité d'offrir un pignon en façade principal. Il forme de plus un ensemble harmonieux à préserver avec le jardin, le clôture bahut et son annexe. |  |
| 68 | 26 rue Camélinat | Ce pavillon de l'entre-deux guerre en meulière marque l'angle de rue. Par le travail du bois et des volumétries en avancées, il s'harmonise de plus parfaitement avec son mur de clôture également à préserver. |  |

| | | | |
|----|---|---|--|
| 69 | 1 rue Molière | <p>Cette maison en meulière marque avec sa double orientation, l'amorce de la rue Molière et du coteau à l'angle avec la RD5. Avec son jardin elle crée une respiration sur cet axe important. De plus par l'emploi de la meulière, le travail des ferronneries et des détails elle s'harmonise avec son mur de clôture à préserver sur la rue Molière.</p> |  |
| 70 | 88 et 90 avenue Jean Jaurès | <p>Ces deux maisons similaires et leurs murs de clôtures bahut forment un ensemble cohérent et marque une respiration dans le tissu de l'avenue. Le travail des toitures, des marquises et des détails comme les bandeaux en céramique sont particulièrement intéressants.</p> |  |
| 71 | 76 avenue Guy Moguet (angle rue des Marguerites) | <p>Ce pavillon en meulière par ses proportions et son travail architectural marque l'angle de rue. Il forme un ensemble harmonieux avec sa clôture bahut également en meulières à préserver.</p> |  |
| 72 | 11 rue de Joigny | <p>Pavillon en meulière marquant le paysage de la rue par sa volumétrie particulière et son pignon sur rue. Il présente des détails architecturaux intéressants comme l'œil de bœuf, les jours de souffrance en soubassement, ou les chainages d'angle. Il est en harmonie avec sa clôture bahut à préserver.</p> |  |

| | | | |
|----|-----------------------------|---|--|
| 73 | 15 av A France | Maison noble marquant l'avenue par ces proportions : 2 niveaux + combles sur haut niveau en soubassement. L'ordonnement et la symétrie de la façade sont soulignés par la polychromie et les chainages d'angle. La clôtures bahut et en particulier ses piliers s'accordent parfaitement avec le traitement architectural du bâtiment. |  |
| 74 | Immeuble 168 rue E.Tremblay | Maison de style néo-normand souligné par des colombages, marquant l'angle de la rue par sa hauteur et ses multiples orientations. |  |
| 75 | 26 rue Berlioz | Pavillon en meulière implanté en retrait, présentant une qualité générale de conception : triple toiture à pentes, taille équilibrée du RdC, surélévation. Détails de menuiseries arrondies des fenêtres en RdC et de la porte d'entrée, garde-corps et marquise. |  |
| 76 | 28 rue du génie | Pavillon implanté en retrait présentant une qualité générale de conception et d'intégration paysagère : toiture à double pente avec demi-niveau, volume carré et équilibré, surélévation, entrée latérale. Balcon semi-ajouré et "casquette" de protection de l'escalier à l'angle sud-ouest. Meulière en soubassement. L'usage polychromique de la brique en rez-de-chaussée met en valeur les baies. Cette maison forme un ensemble cohérent avec l'arbre de haute tige (cèdre) en façade et sa clôture bahut dont la ferronnerie est travaillée. |  |

2.28 IMMEUBLES DE RAPPORT, XIX-XXEME

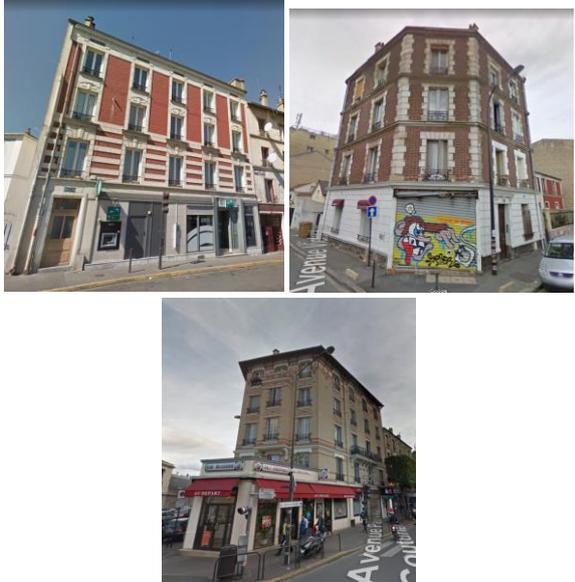
| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|----|---|--|--|
| 77 | 9, avenue Guy Moquet | Ce petit immeuble R+2 se distingue par la présence de sa frise qui englobe en partie haute toutes les baies du deuxième étage. Celle-ci est réalisée avec la technique du sgraffite très utilisée pendant la Renaissance et plus récemment dans l'Art Nouveau. |  |
| 78 | 1, rue Vilmorin, Place de la Heunière | Immeuble d'angle en brique participant à la composition de la place carrée de la Heunière plantée de tilleuls, typique du début du XXe siècle et également ordonnancée sur ses pourtours par une maison bourgeoise et un immeuble d'angle en briques. |  |
| 79 | 69-77 et 74 avenue Casanova, 3 avenue du 18 juin 1940 | Séquence urbaine composée d'immeubles de logement collectif et de maisons de ville dont les matériaux (meulière, briques) et les couleurs (polychromie) présentent une unité architecturale intéressante, typique de l'amorce du XXe siècle. |  |
| 80 | 22, rue Camille Groult | Petit immeuble en brique et béton reprenant les dispositions et les éléments décoratifs rattachés au mouvement Art Déco. Le bâtiment est ainsi remarquable par la justesse de ses proportions et la finesse de ses modénatures constituant un angle structurant. |  |

| | | | |
|-----------|---|---|--|
| <p>81</p> | <p>3, avenue Danielle Casanova</p> | <p>Immeuble de rapport de la fin du XIXe – début du XXe siècle qui est le seul élément vraiment urbain du secteur. Sa façade principale est intéressante par l'utilisation savante qui est faite de la brique pour différencier les étages.</p> |  |
| <p>82</p> | <p>7, rue Broussais</p> | <p>Un des rares immeubles en R+3 apportant un peu de densité au sud du quartier de la Ferme. Son intérêt réside dans l'originalité de ses oriels, la compacité de sa volumétrie en brique et béton et le dessin des ferronneries d'inspiration Art Déco.</p> |  |
| <p>83</p> | <p>44 à 54, avenue Danielle Casanova - 55 à 59, avenue Danielle Casanova - 56 à 60, avenue Guy Moquet</p> | <p>Séquence composée d'immeubles 1910-1930 joutés de petits collectifs et de pavillons se développant de part et d'autre d'un carrefour. L'unité provient des matériaux de construction utilisés (meulière, et brique).</p> |  |
| <p>84</p> | <p>168-170, avenue Gabriel Péri - carrefour avec l'avenue Jean Jaurès</p> | <p>Deux immeubles d'angle contribuant, par leur hauteur, à la structuration du carrefour autour duquel ils s'implantent. Le n°170 présente des façades sobres avec des travées identiques. Le n°168 propose des formes s'inspirant de l'architecture Art Déco avec un fronton d'angle arrondi et des travées différenciées.</p> <p>A l'heure actuelle dénaturés, la qualité des rez-de-chaussée est à retrouver, y compris par un travail approprié des vitrines et devantures.</p> |  |

| | | | |
|-----------|--|---|--|
| <p>85</p> | <p>1-9-10, place du 19 mars 1962 - 119, avenue André Maginot</p> | <p>Immeubles de l'entre-deux guerres formant un ensemble cohérent grâce à leur emplacement à l'alignement et à leurs plantations structurantes. L'intérêt de la séquence relève également du caractère historique du tissu qu'il investit (ancienne implantation du parc du château).</p> |  |
| <p>86</p> | <p>99 av Jean Jaurès</p> | <p>Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobrement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulières et les décors en briques constituent un bon exemple d'urbanisation dense.</p> |  |
| <p>87</p> | <p>101, av Jean Jaurès</p> | <p>Immeubles implantés le long d'un axe majeur et dont les façades sobrement ordonnancées assurent la transition entre le bâti plus ancien et les immeubles de rapport plus sophistiqués construits dans les années 1920. Les élévations en meulières et les décors en briques constituent un bon exemple d'urbanisation dense.</p> |  |
| <p>88</p> | <p>21, av Paul Vaillant Couturier</p> | <p>Immeuble à trois travées régulières doté d'une façade particulièrement intéressante par l'emploi de la brique, la verticalité des lignes de baies unifiées par l'enduit et la présence de décors. Les frises et médaillons de céramiques procurent un raffinement particulier.</p> |  |

| | | | |
|----|---------------------------------|---|--|
| 89 | 10, rue Tellier | <p>Immeuble représentant un exemple des petits collectifs typiques des années 1930. L'intérêt de la construction relève de la façade en brique où se détachent des lignes claires. Sa composition sobre et mesurée met l'accent sur la pureté des lignes géométriques.</p> <p>La clôture bahut qui s'harmonise avec le traitement de la façade est à préserver.</p> |  |
| 90 | 14, rue Tellier | <p>Petit collectif des années 1930 présentant des travées verticales clairement marquées venant croiser le haut couronnement de l'édifice. Les éléments de métallerie (porte d'entrée, grille et garde-corps) sont particulièrement intéressants.</p> <p>La clôture en harmonie avec le style architectural de la construction est à préserver.</p> |  |
| 91 | 120, av Paul Vaillant Couturier | <p>Immeuble de rapport implanté à l'angle de deux voies structurantes dont les deux niveaux bas sont unifiés par une maçonnerie enduite et des modénatures d'inspiration néo-classique. Les trois étages supérieurs en brique silico-calcaire sont réhaussés par la présence de détails ouvragés (ferronerie).</p> |  |
| 92 | 7, av de la République | <p>Immeuble de rapport datant du début du XXe siècle à la façade ordonnancée par des lignes horizontales (balcons et corniches) et des décrochements en façade, autour d'une porte d'entrée centrale particulièrement travaillée.</p> |  |

| | | | |
|----|---------------------------------|---|--|
| 93 | 52, av Paul Vaillant Couturier | Immeuble de style néo-Louis XIII à la façade très homogène composée en 3 registres (soubassements, étages courants et couronnement) marquée par l'élégance des proportions générales et la finesse des modénatures. |  |
| 94 | 100, av Paul Vaillant Couturier | Immeuble des années 1930 particulièrement abouti dans son expression architecturale. La présence de la légère rotonde, le dessin des baies et celui des modénatures traduit une modernité forte autour de l'axe central, les éléments périphériques relevant davantage d'une tradition classique. |  |
| 95 | 34, av Paul Vaillant Couturier | Immeuble de rapport Art Déco puisant son inspiration dans les motifs de l'architecture égyptienne (portiques, travail en épaisseur de façade). La monumentalité est accentuée par la verticalité des pilastres et des bow-windows qui se détachent de l'arrière-fond de briques. |  |
| 96 | 9, rue Franklin | Immeuble des années 1930 tirant son intérêt du traitement en épaisseur de la façade, dans un esprit baroque original. Le soubassement est caractérisé par un traitement de bossage accentué autour de la porte d'entrée. L'enfilade de loggias, en contrepoint des avancées de bow-windows renforce encore davantage l'originalité de l'ensemble. |  |
| 97 | 39, rue Jules Ferry | Petit collectif des années 1930 en R+3 composé symétriquement par une façade en béton peint surmontée d'un léger fronton accueillant un balcon et une loggia. La frise en sgraffite souligne le couronnement de l'édifice. |  |

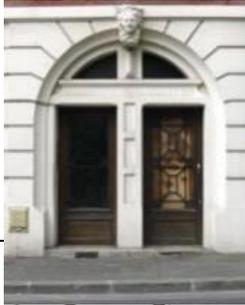
| | | | |
|------------|---|---|---|
| <p>98</p> | <p>4, av Paul Vaillant Couturier</p> | <p>Villa des Fleurs</p> <p>Ensemble de logements collectifs à l'origine formé par trois corps de bâtiment entourant une cour ouverte. Il s'agit d'un des premiers immeubles de rapport destinés à une population ouvrière.</p> |  |
| <p>99</p> | <p>1, 3, 5 et 7, rue Désiré Granet</p> | <p>Ensemble de logements collectifs sociaux (premier édifice HBM de Vitry). Les immeubles concilient une qualité architecturale et urbaine à une conception innovante de l'organisation intérieure des logements. Les balcons, serliennes, balconnets témoignent à ce titre de la volonté d'apporter le maximum de lumière aux logements.</p> |  |
| <p>100</p> | <p>Place Pierre Sémard – 1 bis et 11, rue Jules Ferry - 1 et 2, avenue Paul Vaillant Couturier - 1bis, rue de la gare</p> | <p>Ensemble structurant autour d'un pont de chemin de fer, constitué d'une alternance de pavillons en recul et d'immeubles sur rue dont l'unité relève des matériaux et couleurs utilisés.</p> |  |

| | | | |
|------------|--|--|--|
| <p>101</p> | <p>1 et 3, rue Franklin – 26,28 et 41, avenue Paul Vaillant Couturier</p> | <p>Ensemble structurant composé d'immeubles de rapport du début du XXe siècle se développant sur 4 étages et de la persistance d'un tissu plus ancien. La brique silico-calcaire des immeubles s'harmonise avec la teinte claire de l'enduit plâtre du bâtiment ancien.</p> | |
| <p>102</p> | <p>2 et 4, place Gabriel Péri - 44, 55 et 59, av Paul Vaillant Couturier - 226, rue Gabriel Péri</p> | <p>Séquence composée d'immeubles en R+3+c témoignant des différentes strates de constitution de la ville d'une bonne échelle par rapport à la place.</p> | |
| <p>103</p> | <p>2, 4, 6, 8 et 17, 19, 21, 23, rue Neuve</p> | <p>Ensemble de logements collectifs du début des années 1930 en R+5+c, vestiges de l'opération de logements Société Immobilière Vitry Faidherbe. La composition générale allie efficacité et effets de mise en scène notamment par la présence d'éléments de détails Art Déco.</p> | |

| | | | |
|------------|--|---|--|
| <p>104</p> | <p>20, 22 et 13, 15, 17, 17 bis, 19, 21, av de la République</p> | <p>Séquence de logements collectifs et individuels mettant en correspondance immeubles anciens d'une part et pavillons et petits collectifs de l'entre-deux guerres d'autre part dont l'unité est assurée par l'usage de matériaux identiques.</p> |  |
| <p>105</p> | <p>62-64-66-68, 70-72-74, 78-80-82, av Paul Vaillant Couturier</p> | <p>Côté pair, l'avenue est caractérisée par une alternance de pavillons en retrait avec leur clôtures et d'immeubles de quatre à cinq étages sur rue. Cette séquence est intéressante au titre de la continuité du paysage urbain (liée à la continuité du rez-de-chaussée) et à la parenté des matériaux utilisés (meulière, ferronnerie, brique, enduit).</p> |  |
| <p>106</p> | <p>4, 6, 8, 10 et 12, rue Sainte Geneviève</p> | <p>Séquence de bâti tampon entre un axe structurant et des secteurs à dominante pavillonnaire. L'alignement sur rue et la continuité du front bâti sont tempérés par une alternance des hauteurs ne remettant pas en cause le dialogue que les bâtiments peuvent exercer entre eux. La gradation des couleurs et des textures contribue à ce dialogue.</p> |  |

| | | | |
|------------|-------------------------------------|---|--|
| <p>107</p> | <p>"Aux Lilas" - 14, rue d'Ivry</p> | <p>Petit immeuble de rapport construit en 1912 dont la spécificité réside principalement dans l'original décor de mosaïques (formant des encadrements de baies à dessin géométrique) et les ouvrages de ferronnerie. L'inscription « aux lilas » témoigne de l'activité de culture agricole de lilas ayant, par le passé, caractérisée Vitry.</p> |  |
| <p>108</p> | <p>25, rue Pierre Brossolette</p> | <p>Cet immeuble fait partie des rares petits collectifs ponctuant le quartier. Sa façade, en retrait par rapport à la rue, est enrichie de décors Art nouveau associés à des décors architecturaux de bandeaux et frontons d'inspiration classique.</p> |  |
| <p>109</p> | <p>46 avenue Anatole France</p> | <p>Immeuble de rapport construit vers 1920 et caractérisé par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation de la façade et la hiérarchisation entre soubassement et étages courants apparaît bien lisible.</p> |  |
| <p>110</p> | <p>48 avenue Anatole France</p> | <p>Immeubles de rapport construits vers 1920 et caractérisés par le soin apporté dans la composition des élévations et des détails. L'organisation des façades et la hiérarchisation entre soubassements et étages courants apparaît bien lisible.</p> |  |

| | | | |
|------------|--|---|--|
| <p>111</p> | <p>62, rue Charles Fourier</p> | <p>Immeuble d'angle construit peu après 1910 et présentant un caractère structurant. La façade fait la part belle aux jeux de briques sur lesquels se détachent les lignes courbes de garde-corps de balcons d'inspiration Art nouveau.</p> |  |
| <p>112</p> | <p>5, rue Waldeck-Rousseau</p> | <p>Immeuble en R+4 surmonté d'une toiture à la Mansart dont l'intérêt relève de la composition de sa façade en briques polychrome et du couronnement des baies du dernier niveau par une frise en sgraffite.</p> |  |
| <p>113</p> | <p>3, avenue Vial</p> | <p>Immeuble de rapport présentant la particularité d'avoir un retournement de façade sur la cour attenante. La façade principale présente un bel équilibre dans l'emploi des matériaux et des couleurs, matérialisé dans la frise supérieure.</p> |  |
| <p>114</p> | <p>29, 31 et 33, avenue Anatole France</p> | <p>Immeubles de rapport de la fin du XIXe siècle présentant des façades composées de matériaux naturels (briques, meulières) enrichies ponctuellement d'éléments décoratifs nouveaux (céramiques émaillées, dessins de briques, ferronneries). Le n°33 constitue le premier édifice collectif réalisé le long de l'axe Paul Vaillant Couturier. Son agrandissement reprend des formes anciennes (enduits, décors moulurés, bois).</p> |  |

| | | | |
|------------|----------------------------------|--|--|
| <p>115</p> | <p>68, rue Charles Infrac</p> | <p>Construction en meulière et brique des années 1920-1930 structurant par sa hauteur le croisement de voirie autour duquel elles s'implantent à l'alignement.</p> |  |
| <p>116</p> | <p>22, rue du Colonel Fabien</p> | <p>En angle de rue, ce petit immeuble collectif attire l'attention malgré son mauvais état d'entretien. Le rez-de-chaussée se distingue par un traitement particulier qui identifie clairement les éléments porteurs en béton et les baies vitrées du commerce. Aux étages supérieurs, la façade de briques constitue une peau continue relativement indépendante du rez-de-chaussée. Le pan coupé de l'angle articule l'ensemble par le jeu des lignes et des matériaux.</p> |  |
| <p>117</p> | <p>85, rue Camille Groult</p> | <p>Cet immeuble de rapport est intéressant pour le long développé de façade qu'il présente sur la rue Camille Groult : il se décompose en trois immeubles eux-mêmes organisés autour d'un axe central marqué par la porte d'entrée et une travée particulière de baies. Le rez-de-chaussée est recouvert d'un enduit plâtre à bossages, tandis que la maçonnerie des étages est en brique silico-calcaire. L'emploi de cette brique grise est très probablement fait pour remplacer un matériau plus noble, mais plus onéreux : la pierre de taille.</p> <p>Nota : exemple d'immeuble de rapport, plutôt rare dans ce secteur de la ville.</p> |   |
| <p>118</p> | <p>11, rue Monsigny</p> | <p>Immeuble implanté en recul par rapport à la rue dont la mise en scène autour de l'axe de la façade constitue un repère dans l'environnement pavillonnaire. Les jeux de briques, les détails en béton et les serrureries font référence à l'Art Déco.</p> <p>Nota : style de construction plutôt rare dans le quartier.</p> |   |

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 119 | 47 rue guy Môquet | <p>Petit immeuble de rapport particulièrement intéressant par son usage et son agencement de la brique bicolore.</p> <p>Le travail des ferronneries et des bandeaux en briques sont également particulièrement remarquables.</p> |  |
| 120 | 25 rue guy Môquet | <p>Immeuble de rapport imposant dans le rez-de-chaussée est souligné par l'usage de pierres de taille formant un soubassement marqué. Le traitement différencié des étages courant en brique est également à noter.</p> |  |
| 121 | 7 rue Alfred de Musset | <p>Immeuble d'angle marquant le paysage urbain du secteur. La mise en œuvre et l'agencement des matériaux (brique bicolore et pierre) permet de souligner et de différencier le rez-de-chaussée des étages courants.</p> |  |
| 122 | 2 rue Edouard Vaillant | <p>Cet immeuble d'angle élancé se remarque dans un secteur où les pavillons sont fortement représentés</p> <p>Les matériaux et les couleurs de briques rouges et d'enduit clair soulignent les différents niveaux.</p> |  |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 123 | 54/56 avenue A.France | Immeuble d'angle aux façades ordonnancées, marqué par l'usage de la brique bicolore soulignant les travées et les niveaux (frises), sur lesquelles contrastent les linteaux des ouvertures. |  |
| 124 | 42 av A.France | Immeuble de rapport marqué par un jeu de couleur soulignant les différentes travées, unifiées par un soubassement uniforme en pierre. |  |
| 125 | 35 av A.France | Immeuble d'angle aux arrêtes et aux encadrements d'ouvertures marqués par un enduit blanc contrastant avec un remplissage en briques bicolores. Les tirants qui ressortent viennent de plus animer les façades. |  |
| 126 | 24/26 av A.France 80 rue Charles Fourier | Immeubles de rapport en briques dont les niveaux et les travées sont marqués par un jeu de couleurs et de matériaux différent entre les deux constructions. Dans les deux cas les étages courants se distinguent du rez-de chaussée uniforme. |  |
| 127 | 5 av A.France | Dans la perspective de l'avenue Eva Salmon, cet immeuble d'angle marque le paysage urbain par ses proportions. Les travées de chaque extrémité sont marquées par la présence de balcons et d'ouverture en arc de cercle. |  |

| | | | |
|-----|--------------------------------|---|--|
| 128 | 33 av Paul Vaillant Couturier | Immeuble de rapport remarquable par l'usage de la brique et de moulures qui souligne les niveaux par des bandeaux en continuité des linteaux. Le dernier niveau, est quant à lui marqué par la mise en œuvre de loggias. |  |
| 129 | 127 av Paul Vaillant Couturier | Petit immeuble de rapport à l'intersection de l'av. Vaillant Couturier et de l'av. J.Jaurès. Le travail de la façade met en avant une travée marquée par des portes-fenêtres en continuité de la porte d'entrée, tous soulignés par un travail fin de ferronnerie. Le rez-de-chaussée/soubassement contraste quant à lieu avec le dernier niveau souligné par un jeu de plaques de terre cuite bicolore surmonté d'une avancée de toit. |  |

2.29 SEQUENCES URBAINES – ENSEMBLES URBAINS

| | - Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|-----|---|--|--|
| 133 | 138, rue Louise Aglaé Cretté – 67 et 69, rue des Prés | Petite séquence urbaine intéressante par la présence forte de la meulière en maçonnerie et l'implantation équilibrée des différents volumes. |  |

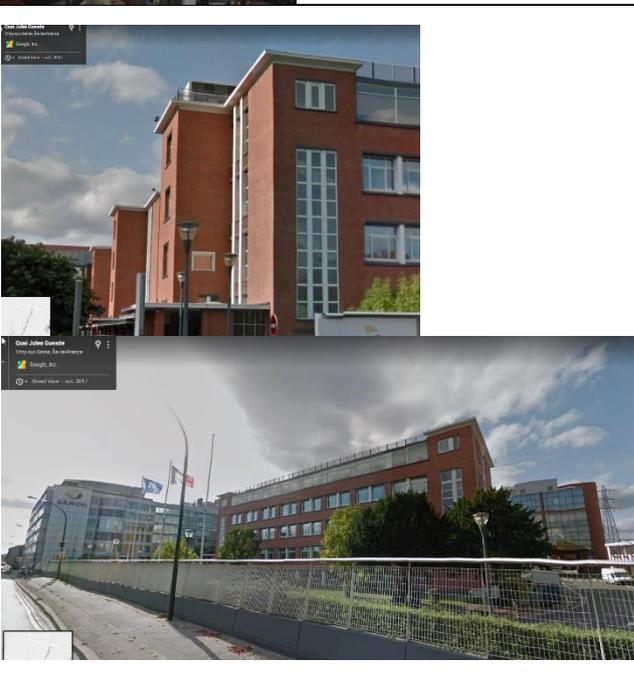
| | | | |
|-----|------------------------------|---|--|
| 131 | 14 rue Alfred de Musset | <p>Ensemble de maisons et petits immeubles en R+1 construits entre 1920 et 1930 présentant une homogénéité rare liée à la rapidité d'urbanisation de cette portion de rue.</p> <p>Les alignements d'arbres renforcent l'unité du bâti.</p> |  |
| 132 | 5, 7 et 9, rue Pierre Sémard | <p>Séquence mettant en scène trois maisons unies par leur époque de construction (entre-deux guerres). La pierre meulière, matériau commun à ces trois éléments bâtis est appareillée pour davantage de mise en valeur. Les décalages d'implantation participent également de l'intérêt de l'ensemble.</p> |  |
| 133 | Rue Lebrun | <p>Ensemble composé de logements individuels et collectifs à l'architecture sobre mais mise en valeur par un choix judicieux de couleur. La typologie diversifiée de logements individuels (maisons jumelles et maisons en bande) contribue à une variété de paysages au sein du même ensemble.</p> <p>La volumétrie générale doit être conservée sans empêcher les réhabilitations et rénovations, en particulier d'isolation thermique.</p> |  |

| | | | |
|-----|----------------------------|---|--|
| 134 | Cité-jardin du Moulin Vert | <p>Ensemble d'habitat individuel construit à l'initiative de l'abbé Jean Viollet. La première partie du projet relève de l'assemblage de pavillons entre eux organisés autour d'espaces publics. Un immeuble d'habitat collectif et des commerces en rez-de-chaussée ont été prévus afin de répondre aux besoins des habitants. La cohérence de l'ensemble est assurée par la présence de porches reliant les pavillons et donnant accès aux espaces privés situés à l'arrière. La seconde partie relève d'un agrandissement investissant une trame proche de celle d'un lotissement. La cohérence d'ensemble est moins évidente que pour la première phase, à raison notamment de l'alternance des modèles et des réhabilitations successives.</p> |  |
|-----|----------------------------|---|--|

2.30 INDUSTRIEL

| | - Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|-----|--|---|--|
| 135 | Halle Dumeste - 84, rue Pasteur | L'édifice constitue ce qui subsiste de l'ancienne papeterie Bouilly-Lecomte. Elle fait partie de la mémoire industrielle du quartier. Sa volumétrie et ses proportions (longue nef et baies à arcades) sont rehaussées par une maçonnerie de pierres calcaires affirmant le caractère austère du bâti. |  |
| 136 | "Gare au théâtre" - 13, rue Sémard | Halle construite en 1860, d'abord gare de marchandises, puis coopérative pour cheminots, lieu de stockage puis salle de théâtre, son originalité réside dans son volume simple mais bien proportionné et dans la présence de trois petites baies à arcades sur la façade. |  |
| 137 | 10, rue du 10 juillet 1940 | Ancienne minoterie en moellons de calcaire s'élevant sur six niveaux. Les façades des pignons sont particulièrement intéressantes pour les rythmes et les proportions des baies, de plus en plus petites à mesure que la façade s'élève. Le bâtiment récemment transformé en logement s'est enrichi d'une structure légère en métal valorisant l'aspect monumental du bâtiment d'origine. |  |
| 139 | Briquèterie - 175, boulevard de Stalingrad | Usine se présentant sous la forme d'un long corps de bâtiment de deux étages en briques développé à partir d'une grande cheminée. Ce bâtiment constitue l'un des derniers fleurons du patrimoine industriel de la fin du XIXe siècle. |  |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| 140 | Laboratoire central des traitements chimiques puis centre d'études de chimie métallurgique - 15, rue Georges Urbain | Ce bâtiment accueillant le laboratoire central des traitements chimiques fondé en 1937 par le professeur Georges Urbain est l'œuvre de l'architecte Henri Viollet également responsable de la première phase du projet de cité-jardin. |  |
| 141 | Agence d'essai SNCF - 21, av Salvador Allende | Edifice dont l'intérêt résulte de l'élégance de sa volumétrie, et du traitement différencié de toutes les façades. La subtilité des détails (bais, huisseries, corniches, bandeaux) contribuent à l'intérêt de l'élément ayant conservé sa structure d'origine. |  |
| 142 | Halles Air Liquide - 18, quai Jules Guesde | Elément de l'ancienne usine d'électricité de la compagnie des tramways de l'Est Parisien, ce bâtiment à ossature métallique présente des éléments de structure visibles en façade créant des travées régulières reprises par deux niveaux de baies. L'ensemble sobre est uniquement ornementé d'encadrements de briques. |  |
| 143 | Grande Halle SNCF - 5, 7, rue Léon Mauvais | Halle datant des années 1920 est une pièce maîtresse du grand paysage industriel des Ardoines. La cohérence des différents volumes est assurée par des parements de briques silico-calcaires. Les proportions générales et le traitement des détails et des décors en brique montrent que le bâti conjugue efficacité constructive et traitement architectural soigné. |  |

| | | | |
|------------|-----------------------------|---|---|
| <p>144</p> | <p>Cheminées EDF</p> | <p>Le bâtiment de la centrale thermique EDF ne présente pas d'intérêt architectural particulier. En revanche, les cheminées auxquelles elles se raccordent constituent par leur hauteur (120 m) et leur emplacement un repère urbain important marquant le paysage et rappelant l'importance des installations de production d'électricité dans l'histoire de la ville. Elles permettent une identification de Vitry depuis de nombreux points de la région parisienne, notamment depuis Montmartre ou le MIN de Rungis.</p> |  |
| <p>145</p> | <p>13 quai Jules Guesde</p> | <p>Ce bâtiment des années 1950/1955 en brique R+3 en retrait du quai Jules Guesde et de la rue Léon Mauvais abrite aujourd'hui le centre de recherche Sanofi.</p> <p>La façade principale offre une symétrie des cages d'escaliers marquant les angles avec des ouvertures sur l'ensemble de la verticale. Au contraire les ouvertures centrales soulignent l'horizontalité du bâtiment. Le dernier étage en verre récemment ajouté conserve l'esprit du bâtiment en contrastant avec la brique rouge d'origine.</p> <p>Par sa sobriété, l'emploi de menuiseries blanches et ses proportions, ce bâtiment s'inscrit dans la continuité des bâtiments industriels des années 1930.</p> |  |

2.31 EQUIPEMENTS - INFRASTRUCTURES

| | Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|-----|---|--|--|
| 146 | Gare - Cours de la Gare | La gare inaugurée en 1905 constitue un élément déterminant pour la structuration du quartier. Juché sur un imposant soubassement de pierres calcaire le corps principal enduit, doté de deux ailes latérales est agrémenté d'une frise haute en céramique de Choisy. |  |
| 147 | Groupe scolaire Montesquieu - 55 à 61, rue Charles Fourier | Occupant une moitié d'îlot, le bâtiment se développe en une longue façade sur la rue Charles Fourier présentant une certaine unité architecturale liée aux maçonneries de plâtre, à la régularité des rythmes de baies et au marquage de points stratégiques. |  |
| 148 | Pont suspendu, dit pont du Port à l'Anglais - avenue du Président Salvador Allende - rue Jules Guesde | La construction du pont suspendu s'étale sur une longue période débutée en 1912. Le pont construit sur le principe des ponts suspendus de type rigide se constitue de 3 travées. Le traitement monumental des pylônes en pierre de taille et la relation entre les arcs et les faisceaux de câbles font de ce pont un ouvrage d'art marquant le paysage et mettant en scène le fleuve. |  |

| | | | |
|------------|---|---|--|
| <p>149</p> | <p>Institut médico-pédagogique et professionnel Suzanne Brunel - 12, rue Cujas</p> | <p>Petit équipement attirant l'attention par son architecture à la fois contemporaine et conviviale liée aux choix de matériaux (briques et béton). Les différents volumes s'articulent au gré de la légère pente du terrain.</p> |  |
| <p>150</p> | <p>14, rue Germain Pinson</p> | <p>Témoignage de la multiplication des équipements communaux au cours de la première moitié du XXe siècle, l'école Louise Michel a été adaptée aux nouveaux besoins tout en préservant les matériaux naturels et les grandes baies qui caractérisent ses façades. Le dernier agrandissement affiche une structure différente tout en s'intégrant à l'existant.</p> |  |
| <p>151</p> | <p>Anciens bâtiments de l'institut médico-pédagogique - 10, rue Edouard Tremblay - 22, rue Maximilien Robespierre</p> | <p>Série de constructions datant du début du XXe siècle destinées à l'accueil d'un Institut médico-pédagogique. L'ancien gymnase et la salle de classe présentent des maçonneries de meulières. Le pavillon d'hydrothérapie s'en distingue par l'usage de briques et de parements enduits renvoyant, par ses dispositions, à l'architecture des maisons de plaisance. Le bâtiment E réinvestit une ancienne maison de notable du XVIIIe. Ces constructions témoignent de la reconnaissance des qualités des espaces paysagés dans le traitement des maladies mentales.</p> <p>Les murs d'enceinte font partie de cet ensemble à protéger.</p> |  |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| 152 | Ecoles municipales artistiques 71, rue Camille Groult | Imposant édifice de l'ancien Orphelinat, construit en 1864 présentant des façades austères rythmées régulièrement par des baies légèrement cintrées. La réhabilitation récemment réalisée pour cet ancien bâtiment de la manufacture de pâtes alimentaires Groult, joue sur le contraste entre les matériaux utilisés côté jardin et côté rue. |  |
| 153 | Crèche départementale - Chemin des Granges | Bâtiment sur rue particulièrement intéressant par l'articulation savante des volumes bas à partir de l'entrée. Les claustras et parties ajourées en béton contrastent avec les parties pleines en brique rouge. |  |
| 154 | Chapelle Saint Paul - 93, rue Anselme Rondenay | Œuvre de l'architecte Henri Vidal, ce bâtiment présente une modernité sage et austère mettant en valeur les parements en moellons et la rythmique architecturale. D'inspiration rurale, le bâti associe à un haut pignon couronné d'un clocher-mur des murs gouttereaux de faible hauteur et une imposante charpente soutenant une toiture en carène. |  |
| 167 | église Notre-Dame de Nazareth 95 rue Armangot | Oeuvre de l'architecte André Le Donné, cette église de 1965 a des caractéristiques qui doivent être conservées au titre du patrimoine du XXe siècle : un plan carré sobre, du béton banché, un sanctuaire central éclairé par un puits de lumière et des vitraux du maître verrier Jacques Loire présentant des scènes géométriques. |  |
| 155 | Gymnase et collège - 11, rue Lakanal | Ancienne école secondaire pour filles construite en 1933, le bâtiment développe une articulation intéressante des différents volumes facilitée par la cohérence du parement de briques et des corniches de couronnement. L'oriel de l'horloge sur la cour et l'escalier confirme la qualité de la construction |  |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 156 | Ecole Diderot - 5, av Eugène Pelletan | Exemple intéressant de petit équipement néo-classique ayant conservé l'essentiel de ses caractéristiques morphologiques dans l'histoire scolaire de la ville. Sa façade longiligne s'organise symétriquement autour de l'axe du bâtiment. |  |
| 157 | Domaine départemental Adolphe Chérioux - 4, route de Fontainebleau | Ensemble construit à partir de 1923 pour accueillir l'orphelinat départemental mixte. Sous l'impulsion d'Adolphe Chérioux, le projet, reprenant à grande échelle les dispositions et formes destinées aux établissements d'enseignement du XIXe siècle, fut ensuite confié aux architectes Laviotte, Dupuis, puis Gautruche. L'aménagement du parc fut confié quant à lui à Gautruche et Demorlaine. La réalisation de l'ensemble fut saluée pour son utilité sociale et l'ambition de son organisation architecturale. |  |
| 158 | Place de la Libération | Musée Macval et statue de Dubuffet. Ce musée met en œuvre une architecture contemporaine marquée par un intéressant jeu de volumes combinant des lignes horizontales et verticales sobres. L'emploi d'un large porte-à-faux souligne la façade principale d'entrée et apporte une sensation de légèreté face aux masses construites. La statue de Jean Dubuffet réalisée avec le musée signal l'art contemporain qu'abrite le musée. |  |

| | | |
|-----|--|--|
| 159 | <p>L'hôtel de ville de Vitry, réalisé en 1985, s'articule sur un plan en U formé de quatre octogones reliés entre eux par un bâtiment central. La complexité des volumes se retrouve en façade avec l'usage récurrent de cercle et demi-cercles pour les ouvertures et des toitures en dômes dont le zinc contraste avec la brique.</p> <p>Le bâtiment est précédé d'un large parvis articulant rampes et escalier pour rattraper la différence de relief en douceur.</p> <p>Les vitraux du hall sont l'œuvre du peintre Valerio ADAMI et ont été réalisés dans l'atelier du maître verrier Jacques Loire.</p> |  |
|-----|--|--|

2.33 AUTRE

| | - Adresse | Motif et justification de l'identification | Illustrations |
|-----|---|--|--|
| 160 | 61-75, rue Victor Ruiz - 32-34, rue de Choisy | Ensemble des maisons jumelles caractéristique d'une production de maisons ouvrières à initiative patronale. Les pavillons, groupés deux à deux présentent un jardin de représentation à l'avant et un vrai jardin à l'arrière, accessible par un passage latéral le long de la maison. L'ensemble dégage une belle harmonie renforcée par l'unité de la clôture et la permanence de la plupart des éléments d'origine. |  |
| 161 | 27, avenue Paul Vaillant Couturier | La devanture témoigne du savoir-faire des artisans décorateurs de la fin du XIXème siècle et du tout début du XXème siècle. L'intérieur, revêtu de carreaux de terre cuite, a été réalisé par M. Rama, céramiste. A l'extérieur, on retiendra le travail de ferronnerie visible sur l'auvent et celui des panneaux décoratifs situés en vitrine, staff peint faux marbre, doré et protégé par des plaques de verre. |  |
| 162 | 157, rue Edouard Tremblay | Maison typique de l'architecture des années 1960 développant, sur un plan en carré, deux étages et une toiture à quatre pans à la massivité du volume. Les contrastes de couleur et de matières et les grandes baies encadrées de béton alimentent l'intérêt de ce bâtiment. |  |
| 163 | 72, rue Boieldieu | Maison des années 1950 témoignant de l'évolution des formes architecturales de la maison individuelle : volumes géométriques simples, corniches aux modénatures simplifiées peintes. Le bow-window en demicercle est caractéristique de ce type de maison et exprime la modernité. |  |

| | | | |
|-----|---|--|---|
| 164 | 14, voie Offenbach / 21, voie Verdi | Petit immeuble à la fonction structurante présentant une échelle compatible avec le reste du secteur à dominante pavillonnaire. Le traitement choisi accentue les verticales, et cache le toit à quatre pans qui coiffe l'édifice. |  |
| 165 | 15, rue Eugène Pelletan | Ensemble assez insolite regroupant deux constructions anciennes en brique et meulière et un pavillon en pans de bois débouchant sur une cour intérieure. L'ensemble figurait en relation avec un parc voisin aujourd'hui disparu. |   |
| 166 | 149 rue E.Tremblay | Cette maison est un exemple typique des maisons établies dans les années 60 à Vitry. Sur un plan proche du carré, elle développe deux niveaux clairement identifiés et une toiture à pans multiples qui lui confère un aspect massif. L'accent est mis sur les contrastes de couleurs et de matières entre la brique brune et le moellon de pierre claire. |  |