

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **COMMUNE DE CHARENTON-LE-PONT**

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023



## **SOMMAIRE**

|  |            |
|--|------------|
| <b>Dispositions applicables à toutes les zones .....</b> | <b>3</b>   |
| <b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>        | <b>9</b>   |
| <b>Dispositions applicables à la zone UF .....</b>       | <b>55</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>       | <b>84</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la zone UX.....</b>        | <b>109</b> |
| <b>Dispositions applicables à la zone UZ .....</b>       | <b>137</b> |
| <b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>        | <b>167</b> |

# Dispositions applicables à toutes les zones

## 1. Desserte par les réseaux

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

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

#### **1.1.1. : Eau potable**

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

#### **1.1.2. : Eaux usées**

##### Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Eaux usées domestiques

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

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

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

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

#### Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

#### Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

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

### **1.1.3. : Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1.4. : Collecte des déchets**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2. Électricité – Téléphone – Internet

### Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

### Réseaux de chaleur

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

## 2. Emplacements réservés

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

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

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

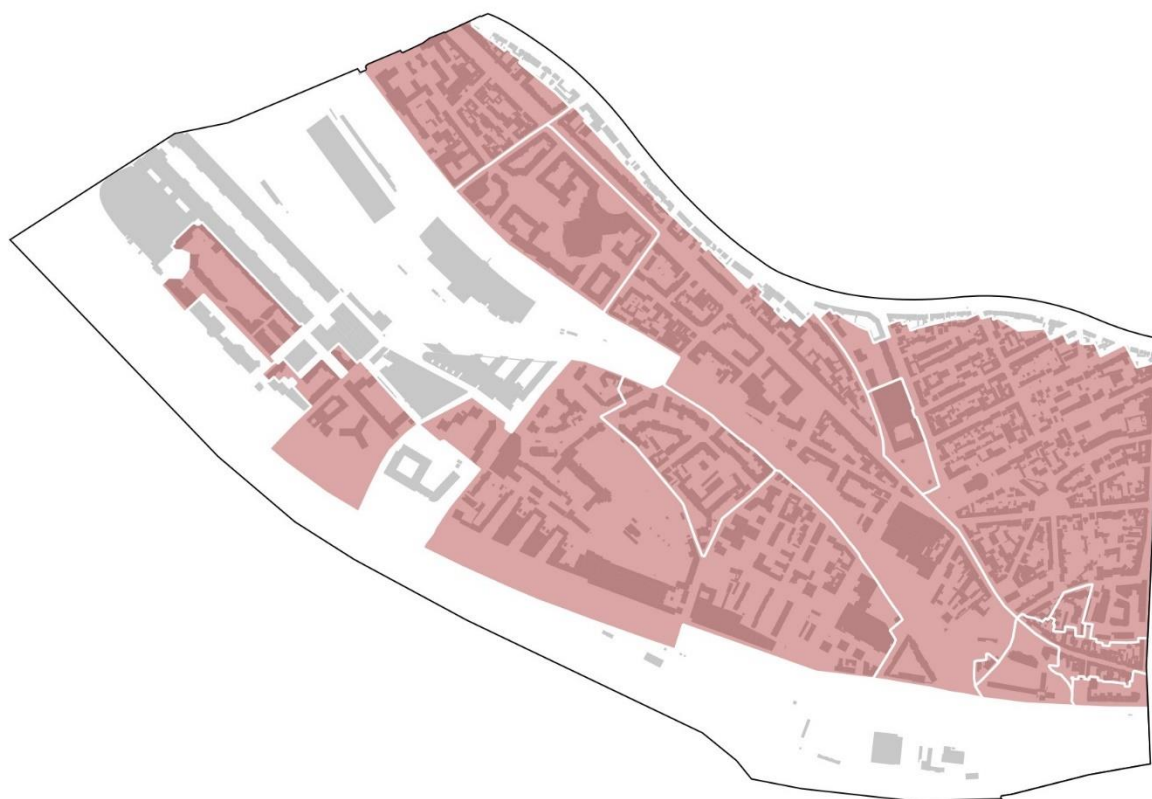


## Dispositions applicables à la zone UA

### Indications non-opposables

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

| Communes          | PLU           | PLUi |
|-------------------|---------------|------|
| Charenton-le-Pont | UA            | UA1  |
|                   | UAa           | UA1a |
|                   | UAb, UM1, UM2 | UA1b |
|                   | UD            | UA2  |
|                   | UBa           | UA3a |
|                   | UBb           | UA3b |
|                   | UBc           | UA3c |
|                   | UH            | UA4  |



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

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

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

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

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

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

**Dispositions communales – UA. 1 :**

- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts sont interdites.

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Dispositions communales - UA. 2 :

1 - Les constructions et installations destinées au stationnement sont autorisées :

- dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UA.17 (il sera admis une majoration de 25% du nombre de places ainsi autorisées),
- s'il s'agit de parcs publics de stationnement.

La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 12 et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

2 - **En UA4**, en application de l'art L131-7, l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves.

3 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones. Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

*Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

Les combles et toits-terrasses pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement ; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

4 - En cas de division d'un terrain, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique.

5 - Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées à condition de ne pas générer de gêne dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'elles suscitent et qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente.

6- Les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances.

7- Les constructions à destination de bureaux sont autorisées :

- **En UA1b et UA4** : s'ils accueillent une profession libérale.
  - **En UA sauf UA1b, UA2, UA.3, UA.4** : si ce n'est pas une destination exclusive de la construction.
-

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

#### **Dispositions communales - UA. 4 :**

1- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

### **Article UA. 5: Préservation de la diversité commerciale**

#### **Dispositions communales - UA. 5 :**

Sur les linéaires indiqués au plan graphique, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

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

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



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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### **Dispositions transversales :**

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

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

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

#### **Dispositions communales - UA. 6 :**

##### **Champ d'application :**

##### **Amélioration ou agrandissement des constructions existantes**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

##### **Dispositions relatives au secteur UA1**

1 - Les constructions devront être implantées (sauf cas particulier visés en a) et b) ci-après) dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLUi. prévoit

un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan.

- a) la bande de 15 m. est portée à 18 m. pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris.
- b) dans le secteur UA1b pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris et une profondeur d'au moins 50 m. par rapport à l'alignement de cette dernière, des constructions seront autorisées au-delà de la bande des 18 m. dans les conditions définies aux différents articles du présent règlement.

2 - La façade sur rue des constructions :

- En bordure des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 m. sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels :

La façade des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu) ou à la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

- En bordure des voies d'une largeur inférieure à 10 m :

La façade des constructions pourra être édifiée dans une bande de 2,00 m. comptée par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu).

- L'ensemble des dispositions visées précédemment n'est pas applicable :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
  - pour les équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz, etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>,
  - pour les constructions destinées au stockage des containers liées à la collecte sélective des déchets,
  - en bordure des emprises publiques autres que de la voirie, où la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7,
  - pour les constructions existantes situées, en totalité ou en partie dans les marges de recul, seules pourront être admises dans les structures existantes, les réhabilitations, les restructurations internes ou les rénovations.

3 - Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Le surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

4 - Les sous-sols seront admis dans la marge de recul (à l'exception de celle de l'avenue de Gravelle), dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale. Le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir. Ces dispositions ne sont pas opposables aux équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz, etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>.

### **Dispositions relatives au secteur UA2**

1 - Toute construction, sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, devra :

- être édifiée à l'alignement actuel (ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu),
- être implantée (sauf cas particulier visés à l'article UA.9) dans une bande de 12 m. comptée à partir de l'alignement ou à la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

2 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UA.7.

### **Dispositions relatives au secteur UA3**

1 - Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est figurée au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières (4-4).

En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UA.7.

2 - Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de recul qui est indiquée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières (4-4).

### **Dispositions relatives au secteur UA4**

1 - Les constructions devront être implantées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan.

2 - Cette bande de 15 m. est portée à 18 m. en bordure de la rue de Paris.

3 - La façade sur rue des constructions en bordure des voies, sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu) ou à la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan conformément à la légende de celui-ci.

Les autres bâtiments doivent être édifiés au-delà de la marge de recul.

4 - L'ensemble des dispositions visées précédemment n'est pas applicable :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- pour les équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz etc.) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions destinées au stockage des containers liées à la collecte sélective des déchets

- en bordure des emprises publiques autres que de la voirie, où la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article UA.7.
- Pour les constructions existantes situées, en totalité ou en partie dans les marges de recul, seules pourront être admises dans les structures existantes, les réhabilitations, les restructurations internes ou les rénovations.

5 - Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Le surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

6 - Les sous-sols seront admis dans la marge de recul (à l'exception de celle de l'avenue de Gravelle), dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir. Ces dispositions ne sont pas opposables aux équipements liés à la gestion des différents réseaux (E.D.F, Gaz etc ...) dans la mesure où ils occupent une surface au sol au plus égale à 12 m<sup>2</sup>.

### **Dispositions relatives à l'ensemble de la zone UA**

1 - Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- en UA2 et UA3 : pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

2 - Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale. Cependant, ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

3 - La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

---

## **Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions transversales :**

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

## **Dispositions communales - UA. 7**

### **Champ d'application :**

#### **Amélioration ou agrandissement des constructions existantes**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

#### **Vues directes**

*(Vue principale)*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

*Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.*

*Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.*

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

- a) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, buanderie, etc.
- b) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne sont pas jumelées.

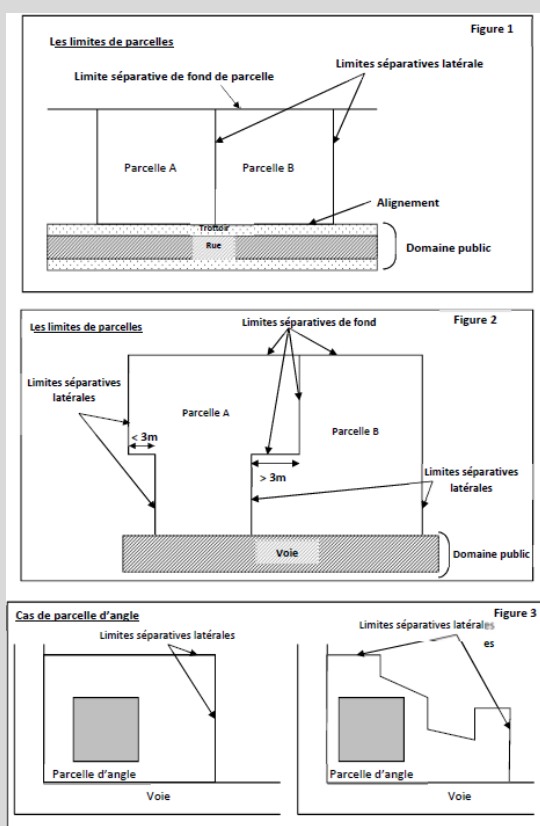
### Limites Séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).



**Règle générale :**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

#### **Dispositions relatives aux secteurs UA1 et UA4**

1 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception de la limite formant fond de parcelle par rapport à laquelle un retrait sera obligatoire.

2 - Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront se rattacher aux constructions voisines, si celles-ci sont déjà implantées en limite.

3 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder :

- 13,50 m. en **secteur UA1b**
- 15 m. en **secteur UA1a et en secteur UA4**

(Ne seront pas pris en compte dans la longueur du pignon, les murs des rez-de-chaussée de moins de 3,50 m. de hauteur, dès lors qu'ils sont situés dans la bande de 15 m, comptée à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul figurée au plan, cette bande étant portée à 18 m pour les terrains en bordure de la rue de Paris dans **le secteur UA1a et le secteur UA4**).

Cependant en **secteur UA1b**, la longueur de pignon pourra être portée à 15 m. dans le cas où, par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera égale à au moins 15 m. et ce en tout point de la façade dudit bâtiment.

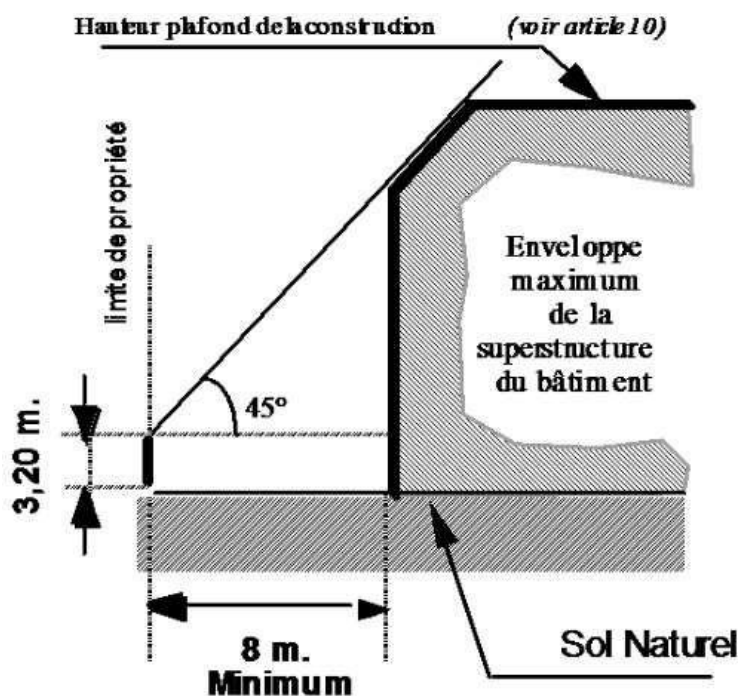
#### **Dispositions relatives au secteur UA2**

4 - Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives à l'exception de la limite formant fond de parcelle par rapport à laquelle un retrait sera obligatoire.

5 - La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant.

#### **Règles de retrait par rapport aux limites séparatives.**

1 - En cas de retrait les constructions en superstructure devront être implantées (sauf convention de cours commune) à au moins 8 m des limites séparatives concernées.



2 - De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

*(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m. des limites latérales.*

3 - **Dans les secteurs UA1 et UA4**, le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.

4 - Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de :

- en **secteur UA1a** : 15 m
- en **secteur UA1b** : 13,50 m
- en **secteur UA2** : 12 m sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).
- en **secteur UA4** : 15 m (sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue principale à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m).

#### **5 - Secteurs UA1, UA4, par rapport aux limites latérales :**

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

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.



Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.

**6 - Dans toute la zone UA :** il pourra être exigé, dans le cadre d'une construction nouvelle venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle, mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Dispositions relatives au secteur UA3**

1) Dans une bande de 20 m pour les secteurs UA3a et UA3b et de 40 m pour le secteur UA3c (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie :

#### ***Dans les secteurs UA3a et UA3b***

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait au moins par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

#### ***Dans le secteur UA3c***

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 30 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

#### ***Dans l'ensemble de la zone***

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives "au chemin de fer", sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particulier mentionné au paragraphe 2) ci-après.

2) Au-delà des bandes de 20 ou de 40 m. définies précédemment, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m (ne seront pas pris en compte dans cette longueur de 15 m, les murs des rez-de-chaussée de moins de 2,60 m de hauteur, cette hauteur étant portée dans les bandes des 20 ou 40 m à 3,20 m pour les rez-de-chaussée destinés aux activités économiques ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics [EICSP]).

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », cette dimension minimale est ramenée à 3 m pour les vues secondaires.

#### 4 - Par rapport aux limites latérales :

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

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas, l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m des limites latérales.

5 - Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Règles particulières applicables à l'ensemble de la zone UA**

1 - Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder les longueurs maximales définies précédemment),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP),
- pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

2 - Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article UA.7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

- une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tels que locaux déchets ménagers, locaux vélos, etc.)
- l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure)
- l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

3 - **En secteur UA3 uniquement :**

Les bâtiments annexes implantés indépendamment de la construction principale, pourront être édifiés en limite(s) séparative(s), à condition que leur hauteur en limite(s) séparative(s) ne dépasse pas 2,60 m.

**4 - Exception dans les secteurs UA3a et UA3c :**

Un projet pourra déroger sur le dépassement des règles de gabarit dans la limite de 30%, limité à 20% dans les secteurs protégés et dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers ainsi que pour la modernisation et l'extension de l'habitat existant, faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive.

---

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

### **Dispositions communales - UA. 8**

#### **Amélioration ou agrandissement des constructions existantes**

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). *Nota* : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

#### **Dispositions relatives aux secteurs UA1 et UA4**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.
- à au moins 4 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation.

#### **Dispositions relatives au secteur UA2**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à au moins 8 m. si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ;
- à au moins 4,00 m. dans le cas contraire.

#### **Dispositions relatives au secteur UA3**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 10 m.

- à au moins 4 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Dispositions relatives à l'ensemble de la zone UA**

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m. sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

**À l'exception du secteur UA3 :** Pour les bâtiments existants non conformes aux règles du présent article, ces dernières pourront être modifiées sans toutefois aggraver la situation considérée avant travaux, en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, après un sinistre total, en cas d'amélioration des constructions existantes, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation.

**Pour le secteur UA3 uniquement :** Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

---

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

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de constructions existantes depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles). Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

**Emprise au sol :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignon sur lequel ils se situent.*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m, la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

**Règles générales :****Pour les secteurs UA1 et UA4 :**

L'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises), est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Cette valeur pourra être dépassée en cas de reconstruction à l'identique ou de construction sur des terrains compris entre des voies distantes de moins de 30 m.

Il en sera de même pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies où l'emprise maximum pourra être portée à 75%.

a) Dans le cas de constructions à rez-de-chaussée de moins de 3,50 m de hauteur destinées aux activités ou commerces, cette valeur pourra être dépassée pour les terrains disposant d'une façade le long des voies suivantes (Rues Jean Jaurès, Gabrielle, du Général Leclerc, de la République, de Paris et de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny).

Le dépassement ainsi autorisé pourra aller jusqu'à permettre d'occuper la totalité de la bande de 15 m ou de 18 m (18 m seulement pour la zone U4) (définie à l'article 6) des voies visées précédemment.

b) De plus (sauf les rez-de-chaussée visés au a), l'épaisseur maximum des bâtiments en superstructure est fixée à :

- 15 m. en secteurs UA1a et en secteur UA4
- 13,50 m. en secteur UA1b, (sauf cas particulier visés ci-après).

Les saillies de moins de 1 m de débord ne seront pas prises en compte dans le calcul de l'épaisseur du bâtiment.

**En secteur UA1 :**

- Elle pourra partiellement être portée à 14 m. dans la mesure où cette sur épaisseur n'excède pas le tiers de la largeur de la façade considérée.
- Elle pourra être portée à 15 m. dans le cas ou par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera au moins égale à 15 m. et ce en tout point de la construction.
- Les constructions à rez-de-chaussée destinées aux activités ou commerces, visées dans l'alinéa a) précédent, pourront occuper la totalité de la bande des 15 m.

c) **Pour le secteur UA1**, les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables :

- Dans le cas d'amélioration des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, il ne sera pas fait application des valeurs et des prescriptions visées aux a) et b) ci-dessus. De plus, dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 60%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bains) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).
- Le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

Pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article 6, ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale, le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir. Dans tous les cas, 10% de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.

- Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne : Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

**Pour le secteur UA4**, les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables : pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

d) **Pour le secteur UA4**, dans le cas d'amélioration des constructions existantes ou de reconstruction à l'identique après un sinistre total, il ne sera pas fait application des valeurs et des prescriptions visées aux a) et b) ci-dessus, de plus dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 60%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

e) **Pour le secteur UA4**, le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

Pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article 6 ils seront recouverts par au moins 2,00 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir, dans tous les cas 10% de la surface du terrain devra être conservé en pleine terre.

Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne :

Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.

### **Dispositions relatives au secteur UA2**

Les constructions devront se situer dans une bande de 12 m. comptée à partir de l'alignement sauf cas particulier visés ci-après :

- en cas d'amélioration des constructions existantes, en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants, de réhabilitation ou de restructuration interne (l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour les habitations afin de permettre la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bain) ou à usage collectif (Chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).
- en cas de rénovation totale (au-delà de la bande des 12 m. l'emprise au sol des bâtiments après rénovation ne pourra excéder l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain au-delà de la bande des 12 m. avant travaux).

### **Dispositions relatives au secteur UA3**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%.

Cette emprise est portée à 90% pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

En cas d'amélioration des constructions existantes, dans la mesure où le coefficient d'emprise des constructions existantes sur le terrain excède déjà le coefficient de 40%, l'augmentation de l'emprise au sol existante pourra être admise dans la limite de 10%, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W.C. salle de bains) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc. ...)

Les sous-sols des constructions pourront occuper plus de 80% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructure) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

### **Exception dans les secteurs UA3a et UA3c :**

Un projet pourra déroger sur le dépassement des règles de l'emprise au sol dans la limite de 30%, limité à 20% dans les secteurs protégés et dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers ainsi que pour la modernisation et l'extension de l'habitat existant, faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive.

Dans tous les cas, 20% de la surface du terrain devra être conservée en pleine terre.

---



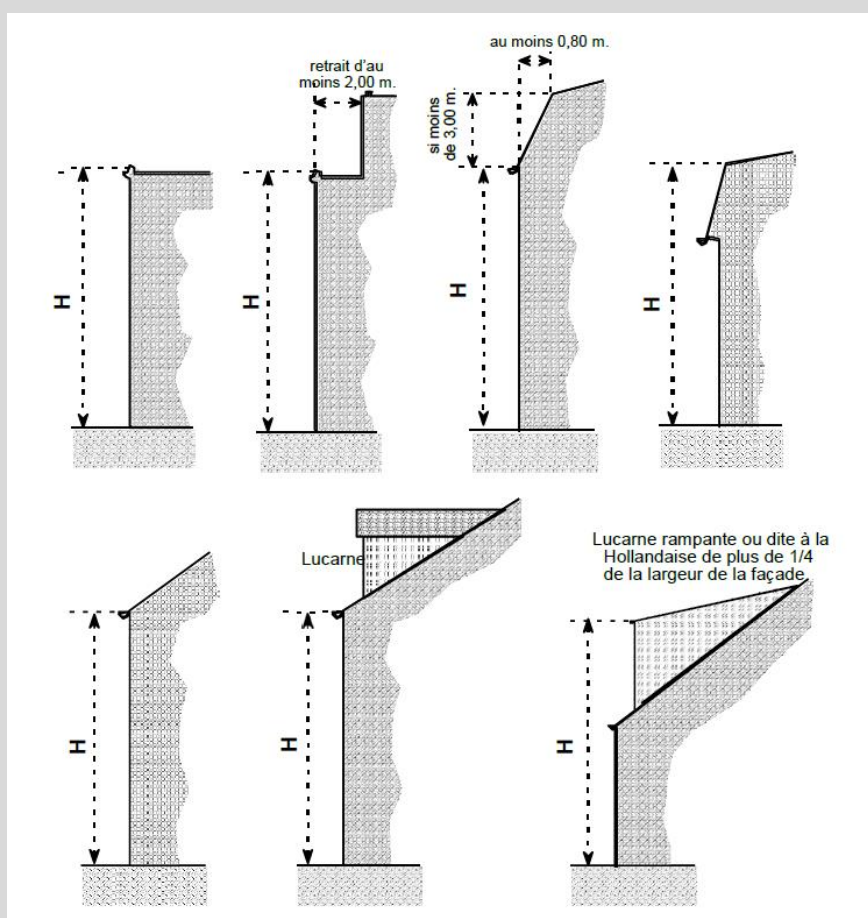
## Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions communales - UA. 10

#### Champ d'application :

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.*

*La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :*



*Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.*

*Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.*

*Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.*

### **Dispositions applicables aux secteurs :**

#### **Pour les secteurs UA1 et UA4 :**

Sous réserve des autres règles, les constructions nouvelles devront à l'exception des surplombs prévus à l'art. 6, s'inscrire dans l'enveloppe de la coupe gabarit sur rue dont les hauteurs maximales "façade et plafond" suivant les différentes voies sont déterminées ci-après.

Cependant, elles pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon existant,

#### Hauteurs Plafond (faîtage) maximales applicables

Dans le cadre de l'application de la hauteur plafond, il est rappelé qu'en application de l'article UA.11, les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.

#### **a) Hauteurs applicables au secteur UA1a :**

Sauf en bordure des voies citées dans le tableau ci-après, la hauteur plafond des constructions est fixée à 15 m et R + 4.

| Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du <b>secteur UA1a</b> :   |   |
|--|---|
| 30 m. de hauteur "plafond" pour l'îlot formé par les rues de Paris et Victor Hugo, les voies ferrées et l'arrière des propriétés de la rue Arthur Croquette.   |   |
| 24 m. et R + 7 de hauteur "plafond"<br>Rue de Paris (Nos 92 à 92bis, 106 à 114ter et 130 à 156 et sections comprises entre les rues de la Liberté et Jeanne d'Arc et entre la rue Camille Mouquet et la place Ramon).  | 21 m. et R + 6 de hauteur "plafond":<br>Rue de Paris (Nos 98 à 100 et 123 à 133 et section comprise entre les rues Jeanne d'Arc et Camille Mouquet)<br>ÎLOT formé par les rues de Conflans, Victor Hugo, des Bordeaux et les voies ferrées. |
| En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par les hauteurs (24 et 21 m) devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6e ou au 7e étage).<br>Les différentes hauteurs pouvant être majorées de 1 m. dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc.), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m. |   |
| Hauteur "plafond" 18 m. et R + 5<br>Rue de Paris Nos 51 à 67, 74 à 90 et 116 à 120<br>Avenue Anatole France Nos 15 à 33<br>Rue Arthur Croquette<br>Rue de Conflans Nos 23 à 33   | Hauteur "plafond" 12 m. et R + 3<br>Rue de Paris Nos 68bis à 72 et 100bis à 104<br>Avenue Anatole France Nos 1 à 13<br>Rue de Conflans Nos 2 à 10bis  |

Pour les immeubles situés à l'angle de voie ayant des gabarits différents, la hauteur plafond la plus haute pourra être maintenue sur une profondeur de 20 m. par rapport à l'alignement de la voie correspondant au dit gabarit. Cette profondeur est ramenée à 15 m. par rapport à l'alignement de la rue Jean Jaurès au niveau du débouché de la villa des Fleurs.

**b) Hauteurs applicables au secteur UA1b** (sauf cas particulier mentionnés au c) du présent article)

| Hauteurs Maximales Plafond au <b>secteur UA1b</b> |       |  |
|---|-------|--|
| R + 6   | 21 m. | Av. du Mal. de Lattre de Tassigny - Quai des Carrières - Rue du Pont   |
| R + 5   | 18 m. | Place Arthur Dussault<br>Rues de l'Abreuvoir (Nos pairs), de la République et de Paris.  |
| R + 4   | 15 m. | Avenues Anatole France, Jean Jaurès (excepté les nos 6 bis et 8) et de Gravelle. Rues de Sully, Gabriel Péri, des Ormes et du Général Leclerc (sauf la partie visée ci-dessous)  |
| R + 3   | 12 m. | Rues du Général Leclerc (partie comprise entre les nos 35 & 36 inclus et la Rue Guérin), Gabrielle (nos 24 au 32bis inclus), Thiébault, du Parc, Jean Baptiste Marty, Labouret, Victor Basch, du Bac, Guérin, Alfred Savouré (nos 1, 3, 5, 16 & 18), d'Estienne d'Orves et Jean Jaurès (nos 6 bis et 8), Av. Stinville |
| R + 2   | 10 m. | Villa des Fleurs et Rues Alfred Savouré (du n° 2 au n° 14 inclus) et de l'Abreuvoir (Nos impairs), et pour les constructions autorisées au-delà de la bande des 18 m   |
|   | 10 m. | Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) autorisés au-delà des zones d'implantation visées dans l'article 6.   |

**c) Hauteurs applicables au secteur UA3 :**

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles, notamment celles des articles 6, 7, et 8, les hauteurs maximales "plafond" des constructions ne pourront excéder :

- **UA3a et UA3c : 18 m**
- **UA3b : 30 m**

Les hauteurs fixées ci-dessus pourront être majorées partiellement de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec une construction existante.

Des exceptions pourront être faites aux règles de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Exceptions :

1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2 - En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

3 - Dans les **secteurs UA3a et UA3c**, un projet pourra déroger sur le dépassement des règles de hauteur dans la limite de 30%, limité à 20% dans les secteurs protégés et dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans le cadre de la réalisation de programmes immobiliers ainsi que pour la modernisation et l'extension de l'habitat existant, faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive.

**d) Hauteurs applicables au secteur UA4 :**

Hauteurs plafond des constructions, implantées dans les bandes de 15 m. ou de 18 m. (en bordure de la rue de Paris) cf. Art UA.6

| Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du <b>Secteur UA4</b> :   |  |
|---|--|
| <p>24 m. et R + 7 de hauteur "plafond"</p> <p>Rue de Paris (coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la limite avec la ville de Paris ainsi que le retour sur une longueur de 40 m. le long de la limite communale avec Paris en bordure du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse.).</p> <p>le long de la rue Félix Langlais pour les N° 2 et 4</p>  | <p>22 m. et R + 6 de hauteur "plafond":</p> <p>le long de la rue de Paris coté des N° pairs et coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la rue de Valmy</p> <p>le long de la rue Félix Langlais pour le N°1</p> <p>le long de la rue de Valmy pour les N° 17 , 19 et 21</p> |
| <p>En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par les hauteurs (24 et 21 m) devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6e ou au 7e étage).</p> <p>Les différentes hauteurs pouvant être majorées de 1 m. dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc.), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.</p> |  |
| <p>Hauteur "plafond" 19 m. et R + 5</p> <p>Rue de Valmy Nos 13 et 15</p> <p>Rue Marcellin Berthelot No 2</p>  | <p>Hauteur "plafond" 18 m. et R + 5</p> <p>Le long du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse</p>  |

Le long des autres voies dans la bande de 15 m la hauteur "plafond" est fixée à 16 m et R+4.

**Dans les secteurs UA1 et UA4 :**

Les valeurs fixées peuvent être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Pour les constructions existantes, en cas d'amélioration, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation, la surélévation possible de 3 m. ne pourra être accordée que dans le cadre du respect des règles précédentes.

**Dans le secteur UA2 :**

Les hauteurs des constructions, sauf cas particulier visés ci-après, sont définies par les hauteurs maximales actuelles des constructions situées en façade sur rue telles qu'elles résultent du plan des façades annexé, les constructions situées sur l'arrière des propriétés ne pourront excéder cette hauteur.

Pour les constructions existantes, en cas d'amélioration, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation la surélévation possible de 3 m. ne pourra être accordée que dans le cadre du respect des règles précédentes.

Pour les constructions situées aux Nos 3 et 5 Av du Maréchal de Lattre de Tassigny ainsi que celles situées en bordure du Quai des Carrières les hauteurs maximales « Façade et Plafond » sont respectivement fixées à 12 m. et 15 m.

**Exceptions applicables à l'ensemble de la zone UA :**

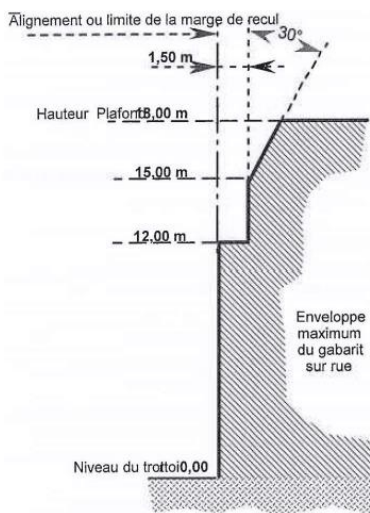
1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2 - En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

**e) Dispositions particulières aux rues Gabrielle, de Verdun et au secteur de la Place Henri IV**

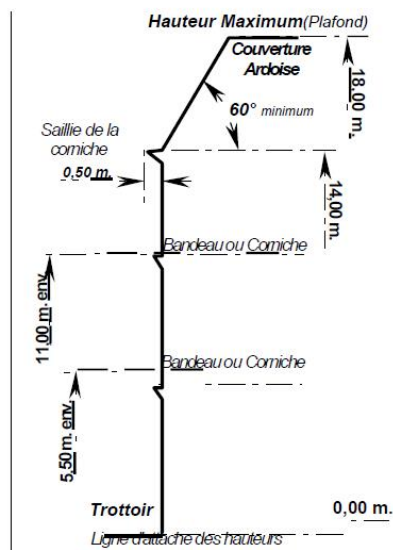
Henri IV Gabarit maximum applicable rue de Verdun

rue Gabrielle (sauf pour les n° 24 au 32<sup>bis</sup> inclus et dans le secteur de la Pl. Henri IV)



Ponctuellement des lucarnes ou des accidents de toiture en saillie pourront être admis au dernier niveau de la coupe gabarit.

Coupe gabarit applicable au secteur de la Place Henri IV



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions

#### Dispositions transversales :

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

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

#### Dispositions communales – UA. 11 :

##### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (article L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme) l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur.

- **En UA1 et UA2**, le caractère primordial sera la continuité visuelle, mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.
- **En UA4** : Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur.

Le **secteur UA3** n'est pas soumis au point 3.

4 - Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine, tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.

5 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

6 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrés dans la devanture.

7 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits-terrasses et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

## B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

3 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

### Dispositions spécifiques aux secteurs UA1 et UA4

4 - **Dans UA1 uniquement** : Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

5 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

6 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.

7 - Les balcons ne seront pas admis sur les façades des derniers niveaux lorsque ceux-ci sont situés en retrait.

8 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

### Dispositions spécifiques au secteur UA2

|                    |  |
|--------------------|--|
| Enduits de façades | plâtre et chaux naturelle ou plâtre peint.   |
| Pierre existante   | remise en état et laissée apparente.   |
| Modénature         | préservée ou restaurée à l'état d'origine, profils avec traînage au calibre (préfabriqué interdit) |

## C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT

### Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UA2

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité de tous les locaux techniques émergents par rapport à leur niveau. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc., sont interdites.

2 - En cas de rénovation, les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

3 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.



5 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

6 - Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture-terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.

7 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

#### Dispositions spécifiques aux secteurs UA1 et UA4

- Pour les façades sur rue, le dernier niveau devra être sous toiture à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

- Les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.

#### Dispositions spécifiques au secteur UA2

- Pour les immeubles en bordure de la rue de Paris en cas d'aménagement de combles la création d'ouvertures en toiture ne devra se faire que sur le versant de la toiture donnant sur l'intérieur de la propriété.

- En cas de rénovation, les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.

- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Couvertures                           | pour les versants de toiture donnant sur rue et espace public : tuile plate petit moule vieillie, (sauf si brisis existants en ardoise ou en zinc)  |
| Lucarnes                              | restaurées en l'état d'origine, nouvelles lucarnes à l'identique.   |
| Châssis de couverture à la parisienne | exceptionnellement admis châssis de type "velux" (en pose encastrée et en bois)   |
| Souches                               | souche à l'ancienne avec couronnement en "rétréci" et saillie simple sous couronnement.   |
| Toitures                              | Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants. |

## D - OUVERTURE DES FAÇADES

### Dispositions spécifiques aux secteurs UA1, UA3 et UA4

- 1 - Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.
- 2 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.
- 3 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

### Dispositions spécifiques au secteur UA2

Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Menuiseries extérieures | bois dur à peindre, (petits bois à prévoir mais pas de petits carreaux)         |
| Volets extérieurs,      | volets en bois dur à peindre, à battant avec persiennage arasé à fleur de bâti. |

## E - DEVANTURES COMMERCIALES

- 1 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.
- 2 - La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
  - les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine
- 3 - **En secteur UA2**, la conception des devantures ou vitrines devra tenir compte des dispositions visées dans le cahier des prescriptions annexé au présent règlement.

## F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

### Dispositions applicables dans la zone UA, à l'exception du secteur UA2 :

- 1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.
- 2 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.
- 3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

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

**Secteur UA2** : Il n'est pas fixé de règle.

---

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

#### **Dispositions communales - UA. 12**

##### **1- Bâtiment et élément protégé :**

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

---

### **Article UA. 13: Performances énergétiques et environnementales**

#### **Dispositions communales - UA. 13**

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

---

## 2.3 Traitement des espaces non-bâties

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

#### **Dispositions transversales**

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

#### **Dispositions communales - UA. 14**

##### **Dispositions générales :**

1 - La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

2 - Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.

3 - En superstructure, les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc., devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m. d'épaisseur.

4 - **En secteurs UA1 et UA4**, la surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (article UA.9), le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 10% correspondant au minimum de pleine terre exigé à l'article UA.9.

**En secteur UA2**, il n'est pas fixé de surface réservée aux espaces verts minimale.

##### **En secteurs UA3 :**

- 20% au moins de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (article UA.9) le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 20%.

5 - **En secteur UA3**, l'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, sportif requérant des aires récréatives extérieures.

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

#### **Dispositions communales - UA. 15**

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.

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

#### **Dispositions communales - UA. 16**

##### **1 - Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes**

Sur les terrains dits "franges du Bois de Vincennes" tels que délimités au plan des servitudes, les conditions suivantes sont en outre à respecter sans préjudice éventuellement de l'application des règles des cahiers des charges des lotissements.

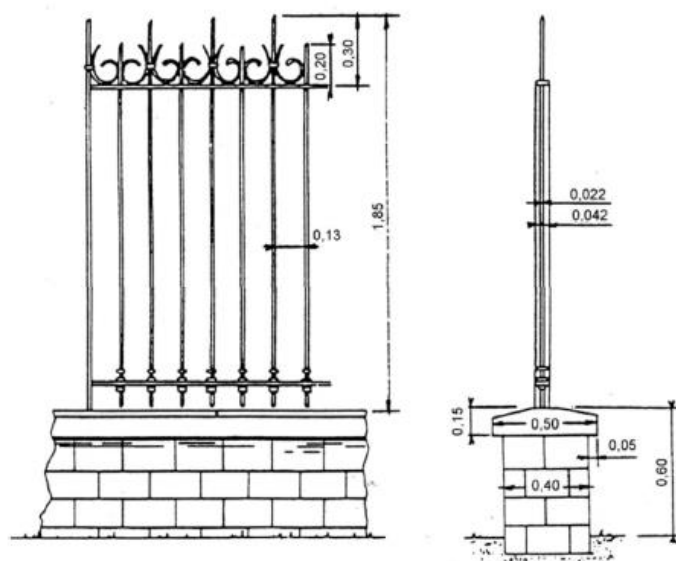
- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier des charges (voir croquis ci-après).

Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

Les barreaux seront en fer rond de 0,022 m. - Les montants et traverses en fer de 0,002 m; X 0,042 m.

Le mur d'appui et de couronnement seront en pierre de taille.

(page suivante)



## 2 - Dans les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » :

- ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

**3 - Les espaces boisés classés (T.C.)** sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

## 4 - Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

## 2.4 Stationnement

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

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions communales UA. 17-1**

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

#### **Dispositions particulières :**

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
  - S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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



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

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

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

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

---

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

---

##### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

#### **Dispositions communales UA. 17-4**

##### *Changement de destination et extensions :*

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

##### *Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :*

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

---

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

### Dispositions communales UA. 17-5

#### Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

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

### Dispositions communales - UA.17-6

| Destination des constructions | à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  | à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  |
|-------------------------------|---|--|
| <b>Habitat</b>                | <p>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.</p> | <p>1 place par logement.</p> <p>Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.</p> |

| Destination des constructions                                      | à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  | à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre |
|--|---|---|
| <b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>                 | 1 place pour 5 chambres   | 1 place pour 5 chambres   |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place maximum pour 70 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)  | 1 place maximum pour 90 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)              |
| <b>Industrie et entrepôt</b>                                       | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.D.P.   |   |
| <b>Commerces et artisanat</b>                                      | S.D.P. inférieure à 150 m <sup>2</sup> : 1 place<br>Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m <sup>2</sup> et inférieure à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place pour 75 m <sup>2</sup> de S.D.P.<br>Commerces de + de 3 000 m <sup>2</sup> : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues. |   |
| <b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>                        | Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements<br>Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant<br>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres   |   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b> | La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.   |   |

---

### 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (Saint Maur-des-Fossés)

---

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

## **Article UA. 18: Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales - UA. 18**

A titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

#### **Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

#### **Bureaux :**

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Équipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Établissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

### 3. Paragraphe UA3 : Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

#### **Article UA. 19 : Accès**

##### **Dispositions communales – UA. 19**

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

## **Article UA. 20 : Voirie**

### **Dispositions communales – UA. 20**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
  - b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 

### **3.2 Desserte par les réseaux**

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

## Dispositions applicables à la zone UF

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

#### Zone des franges du Bois de Vincennes

Secteur urbain mixte caractérisé par un tissu relativement hétérogène entre des secteurs denses (Charenton-le-Pont, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Vincennes) et d'autres plus aérés (Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne)

Le parcellaire est aéré en grande majorité et les terrains sont largement végétalisés, en front de rue et/ou en fond de parcelle. Le face-à-face avec le bois de Vincennes offre des porosités végétales intéressantes sur le secteur.

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

| Communes          | PLU | PLUi |
|-------------------|-----|------|
| Charenton-le-Pont | UC  | UF   |



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

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

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



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

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

### Dispositions communales UF.1

1 – Toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

2 – Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.

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

**Dispositions transversales :**

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- S'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- S'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux.

- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques.

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

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

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

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

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

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

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

## Dispositions communales UF.2

1 - Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UF 17 (il sera admis une majoration de 25% du nombre de places ainsi autorisées)

2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

3 - La démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

4 - Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

5 - En cas de division d'un terrain, l'article R151-21 du code de l'urbanisme s'applique.

---

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

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

### ***Article UF.5: Préservation de la diversité commerciale***

#### **Dispositions communales – UF.5**

Sur les linéaires indiqués au plan graphique, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services, ou à des EICSP afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

## 2. Paragraphe UF.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UF.6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Dispositions transversales :

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

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

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

#### Dispositions communales – UF.6

1 - **Toute construction disposant d'une façade sur rue devra**, sous réserve de faibles saillies ou de retraits ponctuels, **être édifiée à l'alignement** (actuel ou futur, si le PLUi prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), ou à la limite de la marge de recul lorsqu'elle est indiquée sur le plan.

2 - Pour les constructions édifiées à l'alignement, un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie. Ce surplomb ne pourra excéder une largeur de 0,80 m.

3 - En bordure des emprises publiques autres que de la voirie, la limite sera considérée comme une limite séparative par rapport à laquelle il sera fait application des dispositions de l'article 7.

##### Dispositions particulières à la marge de recul :

1 - Pour les constructions édifiées en bordure de la marge de recul un surplomb de cette dernière pourra être admis dans la limite d'un débord maximum de 0,90 m.

2 - À l'exception de la marge de l'avenue de Gravelle, les sous-sols y seront admis dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

3 - Par unité foncière, il n'y sera autorisé qu'un seul accès garage d'une largeur maximum de 3,50 m ce dernier devant disposer d'un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 5 m à sa sortie sur le domaine public.

4 - La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UF 11.

### **Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions transversales :**

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

2 - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 1.

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

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

## **Dispositions communales – UF.7**

### **Champ d'application :**

• Vues directes :

*(Vue principale)*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

*Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.*

*Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.*

*(Vue secondaire)*

*Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :*

- c) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.,
- d) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

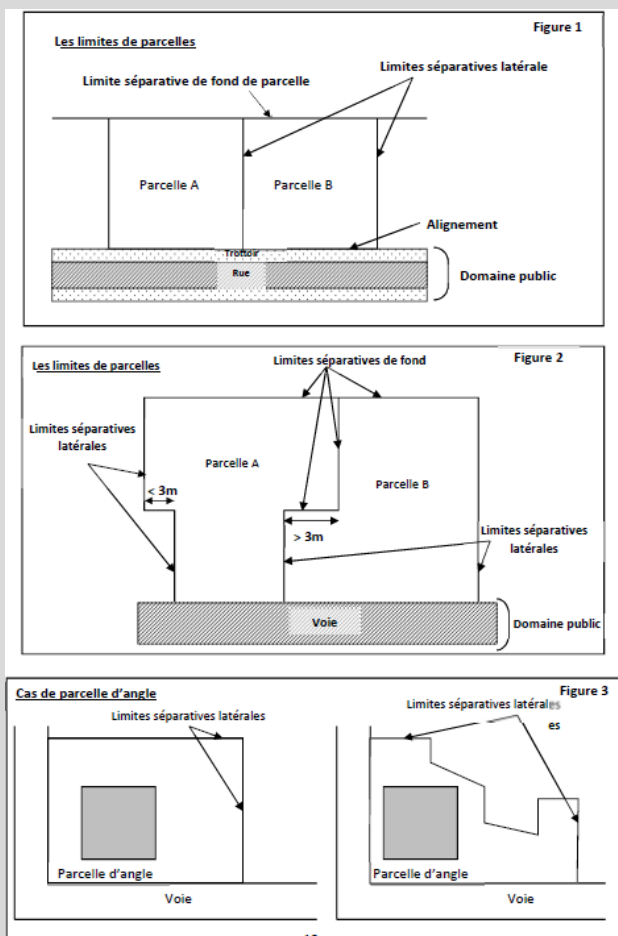
• Limites séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).





*L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.*

### **Règle générale :**

#### **1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée**

(Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 18 m, ou comprise entre 18 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

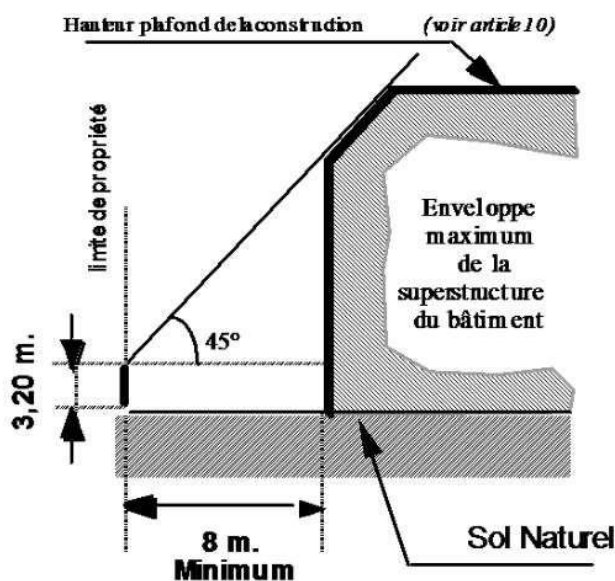
Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite. Chaque pignon de plus de 2.60 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres de longueur.

Sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particulier mentionné au paragraphe II ci-après.

**2) Au-delà de cette bande de 15 m** les constructions ne seront pas admises.

#### **3) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives**

*a) Par rapport à la limite formant fond de parcelle :*



- Les constructions en superstructure, sauf convention résultant d'un contrat de cour commune, devront être implantées à au moins 8 m de la limite formant fond de parcelle.
- De plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

**N.B.** Les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes. Dans tous les cas l'aplomb des balcons devra se situer à au moins 2 m des limites latérales

*b) par rapport aux limites latérales :*

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être égal :

- à au moins 8 m, si la façade comporte des vues (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail,
- à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

(Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"), la longueur de vue (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, cette dimension minimale est ramenée à 3,00 m pour les vues secondaires.

Les retraits fixés aux a) et b) ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 13,50 m.

4) Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

### **Règles particulières**

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
  - pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
  - pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 m.),
  - pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
  - en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
  - Pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.
  - Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :
    - o une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tels que locaux des déchets ménagers, locaux vélos ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.
-

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

### Dispositions communales - UF.8

1 - Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 10 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 10 m.
- à au moins 3 m si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

2 - La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes.

3 - Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

## Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

### Dispositions communales - UF.9

#### Champ d'application :

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent.*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m, la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

#### Règles générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder **40%**.

Cette emprise est portée à **90%** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), ces valeurs pouvant être dépassées en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il ait été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

À l'exception de la marge de recul en bordure de l'avenue de Gravelle, le sous-sol des constructions pourra occuper **90%** du terrain.

Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur, et pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article UF6 ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale, le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir.

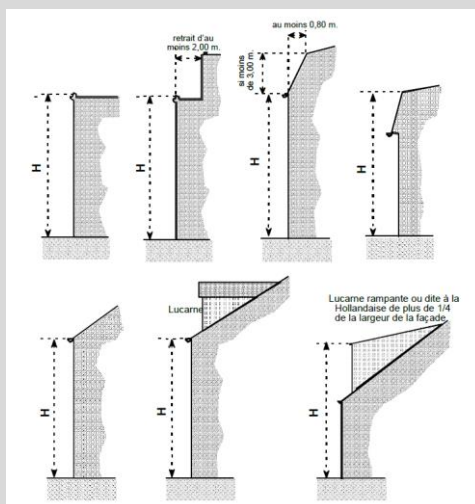
## Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions communales – UF.10

#### Champ d'application :

Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

**Dispositions applicables aux secteurs :**

1 - Sous réserve du respect des autres règles et notamment de celles des articles UF6, UF7, et UF8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement : **12 mètres** et **15 mètres**.

2 - L'ensemble des règles ci-dessus pourra être modifié :

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- Pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

**Exceptions :**

1 - Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

2 - En cas de surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements, si le projet est contigu à une autre construction, la construction peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions

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

#### Dispositions communales – UF.11

##### A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Dans les zones situées dans le périmètre de protection des monuments historiques (articles L 341-10 et R 341-9 du code de l'urbanisme), l'accord ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

2 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

3 - Pour les constructions protégées, la façade sur l'avenue de Gravelle et éventuellement la où les façades en retour ainsi que la toiture seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.

4 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

5 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.

6 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

##### B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

3 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite.

4 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

5 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

### **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'émérite, etc..., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Le dernier niveau devra être sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - Les façades latérales des constructions dans la mesure où elles seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ne seront pas aveugles et devront disposer d'ouvertures (vues principales ou secondaires).

2 - Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.

3 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

4 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

### **E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille d'une hauteur de 1,85 m. (voir article UF 15). Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

2 - Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier des charges (voir croquis ci-après), ou végétalisées (les clôtures de type canisse sont interdites).

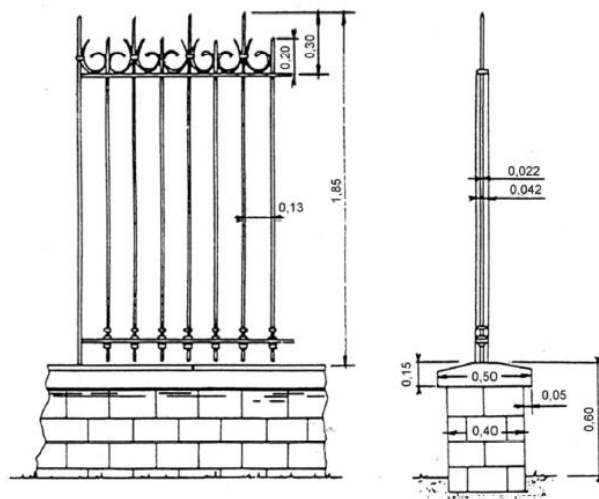
Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

Les barreaux seront en fer rond de 0,022 m.

Les montants et traverses en fer de 0,002 m; X 0,042 m.

Le mur d'appui et de couronnement seront en pierre de taille

(page suivante)



3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) : elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel avec feston en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

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



## **Article UF.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarquables**

### **Dispositions communales – UF.12**

#### **1- Bâtiment et élément protégés :**

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

- Dans le périmètre du site inscrit à l'inventaire et du périmètre des terrains dits du « site inscrit des franges du bois de Vincennes », la démolition de tout ou partie des constructions présentant un intérêt architectural, répertoriées en annexe du présent règlement et repérées au document graphique est interdite. Toutefois, la démolition de parties de construction, réalisées en adjonction au bâtiment principal avant classement et altérant le caractère de la construction (adjonctions, transformations), sera autorisée.

## **Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales**

### **Dispositions communales – UF.13**

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie et sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 11.

## **2.3 Traitement des espaces non bâtis**

### **Article UF.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables**

#### Dispositions générales

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

### **Dispositions communales – UF.14**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

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

### **Dispositions communales – UF.15**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les dessertes ou les accès seront obligatoirement plantées.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les dalles de couverture des terrasses, etc. devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m d'épaisseur. Il en sera de même dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol et la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de sous-sols implantés dans la marge de recul visée à l'article 6, ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale et le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.

### **Protection particulière en bordure du Bois de Vincennes**

Sur les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes" tels que délimités au plan des servitudes, les conditions suivantes sont en outre à respecter sans préjudice éventuellement de l'application des règles des cahiers des charges des lotissements.

- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 1113-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

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

### **Dispositions communales – UF.16**

1 - Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

2 - Dans les « espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »:

- ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **3 -Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver**

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

## 2.4 Stationnement

### **Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de recul, et en dehors des espaces verts prévus aux articles UF.14 à UF.16.

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

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

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

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

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

#### **Dispositions communales UF.17-1**

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

#### **Dispositions particulières :**

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
  - S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

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

---

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

---

##### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

#### **Dispositions communales - UF.17-4**

##### *Changement de destination et extensions :*

Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

##### *Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :*

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

---

---

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

---

### **Dispositions communales - UF.17-5**

#### Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

---

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

| Destination des constructions                                      | à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  | à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  |
|--|---|--|
| <b>Habitat</b>   | <p>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.</p>  | <p>1 place par logement.</p> <p>Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.</p> |
| <b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>                 | 1 place pour 5 chambres   | 1 place pour 5 chambres  |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place maximum pour 70 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)  | 1 place maximum pour 90 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)   |
| <b>Industrie et entrepôt</b>                                       | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.D.P.   |  |
| <b>Commerces et artisanat</b>                                      | <p>S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place</p> <p>Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.</p> |  |
| <b>Hébergements hôteliers</b>                                      | <p>Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements</p> <p>Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</p> <p>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres</p>   |  |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b> | La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.  |  |



## **Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales - UF.18**

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

#### **Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

#### **Bureaux :**

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Équipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Établissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

## Paragraphe UF3 : Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article UF.19 : Accès**

##### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

#### **Dispositions communales – UF.19**

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

## **Article UF.20 : Voirie**

### **Dispositions communales – UF.20**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

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

## Dispositions applicables à la zone UE

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UE** correspond aux **équipements publics de toute nature et aux installations nécessaires à un service public**. Ces équipements, plus ou moins anciens (c'est le cas des forts ou des hôpitaux) selon leur longévité, occupent généralement un parcellaire de grande dimension. Les règles sont adaptées pour permettre l'accueil du public. Certains secteurs visent à permettre l'évolution de la zone d'équipement dans ses formes et dans ses fonctions.

La zone accueille une diversité de typologies d'équipements : emprises routières et autoroutières ou liées à l'activité ferroviaire ; stades, gymnases et complexes sportifs, centres hospitaliers, bâtiments et sites militaires...

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

| Communes          | PLU | PLUi |
|-------------------|-----|------|
| Charenton-le-Pont | UNa | UEa  |
|                   | UNb | UEb  |



# 1. Paragraphe UE1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

| DESTINATION                                 | SOUS-DESTINATION  | INTERDIT  | AUTORISE | AUTORISE SOUS CONDITIONS  |   |
|---|---|---|----------|---|---|
| <b>Exploitations agricole et forestière</b> | Exploitations agricoles                                       | X   |          |   |   |
|   | Exploitations forestières                                     | X   |          |   |   |
| <b>Habitation</b>                           | Logement  | X   |          | <b>Pour l'ensemble du territoire :</b><br><i>Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements</i><br><br><b>Fontenay-sous-Bois :</b><br>Voir UE.2 pour la commune<br><br><b>Saint-Maurice :</b><br>Voir UE.2 pour la commune<br><br><b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b> |   |
|   | Hébergement   | <b>Champigny-sur-Marne :</b><br>Voir UE.1 pour la commune   | X        |   |   |
| <b>Commerces et activités de service</b>    | Artisanat et commerce de détail                               | <b>Maisons-Alfort :</b> Voir UE.1 pour la commune<br><br><b>Saint-Maurice :</b> en zone UE hors UEa |          | <b>Pour l'ensemble du territoire :</b><br><i>Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif</i><br><br><b>Saint-Maurice (UEa) :</b><br>Voir UE.2 pour la commune<br><br><b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b>   |   |
|   | Restauration  | X   |          |   |   |
|   | Commerce de gros  | X   |          |   |   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |   |          | X   | <b>Saint-Maurice (UEa) :</b><br>Voir UE.2 pour la commune |
|   | Hôtels  | <b>Maisons-Alfort :</b> Voir UE.1 pour la commune   |          | X   |   |
|   | Autres hébergements touristiques                              | <b>Saint-Maurice :</b><br>Voir UE.1 pour la commune   |          | X   | <b>Champigny-sur-Marne :</b><br>Voir UE.2 pour la commune |
|   | Cinéma  | <b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UE.1 pour la commune   |          | X   |   |

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

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

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

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

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

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

h – Les installations classées soumises à la directive SEVESO ou présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles qui pourraient entraîner, pour le voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

i - Les déchetteries publiques et privées

**Dispositions communales – UE.1**

*- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article*

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

**Dispositions transversales :**

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## Dispositions communales – UE.2

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

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

### Article UE.5 : Préservation de la diversité commerciale

#### Dispositions communales - UE.5

Interdictions particulières : le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions transversales :

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

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

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

#### Dispositions communales – UE.6

##### Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement ou en retrait**.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

## Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

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

f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

### Dispositions communales - UE.7

#### **Champ d'application :**

##### • Vues directes :

*(Vue principale)*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

*Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.*

*Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.*

*(Vue secondaire)*

*Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :*

*e) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...*

f) lorsqu'elles assurent l'éclaircissement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

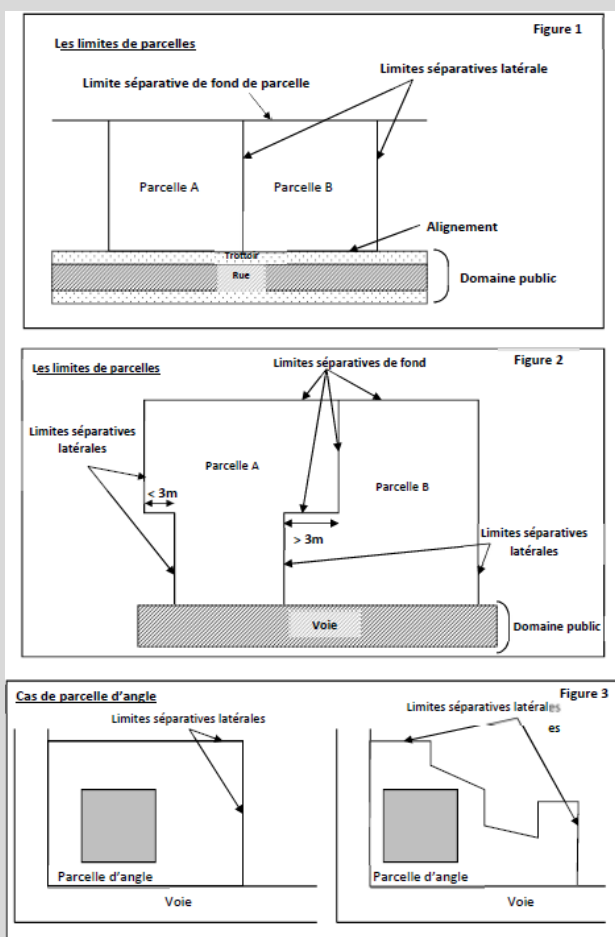
• Limites séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).



**Règle générale :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales - UE.8**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf par rapport aux annexes.

## **Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

### **Dispositions transversales :**

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

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

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

### **Dispositions communales - UE.9**

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou aux pignons sur lequel ils se situent.*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m., la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

#### **Règles générales :**

##### Dans le secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **80%** de la superficie du terrain.

##### Dans le secteur UEb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

## Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

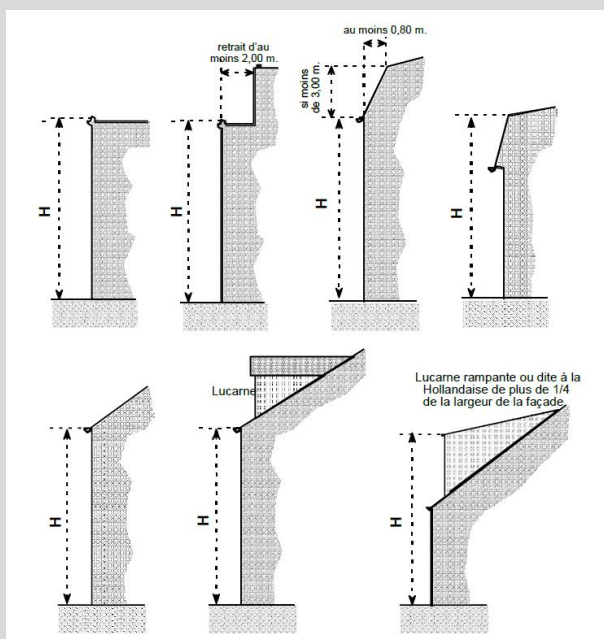
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

### Dispositions communales – UE.10

#### Champ d'application :

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise telle que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.*

*La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :*



*Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.*

*Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.*

*Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.*

**Dispositions applicables aux secteurs :**

Dans le secteur UEa :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **25 mètres**.

Dans le secteur UEb :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **12 mètres**.

Pour le calcul de la hauteur, les antennes-relais ne sont pas prises en compte.

---



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions

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

##### Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

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

#### Dispositions communales – UE.11

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

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

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

### Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

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

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis

### **Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires.

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

#### **Dispositions communales – UE.14**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article

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

#### **Dispositions communales – UE.15**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande d'autorisations d'urbanisme. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 113-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies en annexe du présent règlement et correspondent :

- à la pointe amont de l'île Martinet telle que définie sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3).

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

### **Dispositions communales - UE. 16**

#### **Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver**

Les arbres et les alignements d'arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

## 2.4 Stationnement

### Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

---

#### 17-1 Dispositions générales

---

##### Dispositions transversales :

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

#### Dispositions communales UE.17-1

- 1 - La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 2 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.
- 3 - Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.
- 4 - De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

##### Dispositions particulières :

- 5 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logements.

6 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

7 - Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

8 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

9 - La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - o S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
  - o S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

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

---

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

---

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

#### **Dispositions communales UE.17-4**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

---

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

---

#### **Dispositions communales UE.17-5**

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

1 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2 - Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

3 - Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

4 - Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

5 - Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigés par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

---

---

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


---

**Dispositions communales – UE.17-6**

|                | à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre   | à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  |
|----------------|--|--|
| <b>Habitat</b> | <p>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.</p> <p>Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.</p> | <p>1 place par logement.</p> <p>Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.</p> |

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**


---

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

**Dispositions communales – UE.17-7**

*- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article*

---



## **Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos**

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

### **Dispositions communales - UE.18**

À titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

#### **Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

#### **Bureaux :**

1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Équipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Établissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

## Paragraphe UE3 : Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

## Article UE.19 : Accès

### Dispositions communales - UE.19

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

2 - Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

## Article UE 20 : Voirie

### Dispositions communales - UE.20

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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

## Dispositions applicables à la zone UX

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

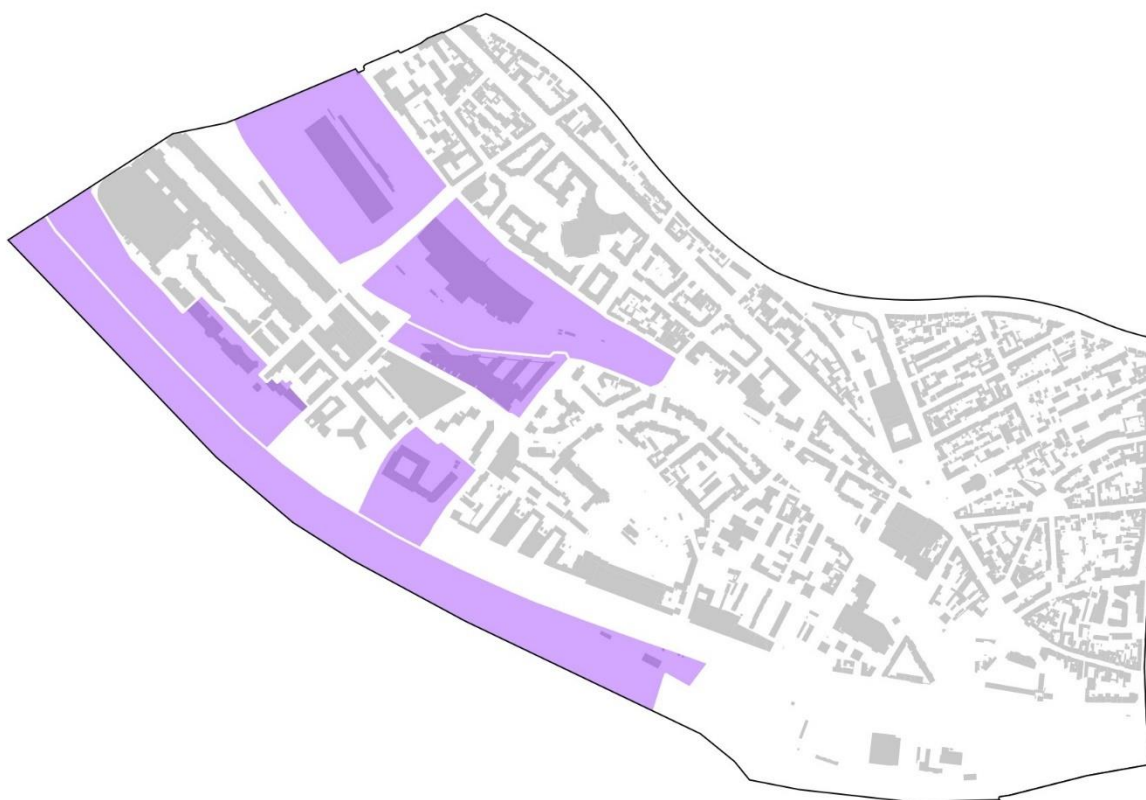
*Cette zone est dédiée principalement aux activités économiques.*

*Elle agglomère aussi bien des activités tertiaires, industrielles ou artisanales.*

*Les règles d'implantation permettent de maîtriser les relations de ces zones avec les tissus plus résidentiels et d'éviter les conflits d'usage et les nuisances potentielles générées par les activités économiques.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

| Communes          | PLU | PLUi |
|-------------------|-----|------|
| Charenton-le-Pont | UFa | UX1a |
|                   | UFb | UX1b |
|                   | UFc |      |
|                   | UPa | UX2  |



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

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

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION   | INTERDIT   | AUTORISE                                  | AUTORISÉ SOUS CONDITIONS  |
|---|--|--|---|---|
| Exploitations agricole et forestière                | Exploitations agricoles  | X  |   | <b>Joinville-le-Pont (UX3):</b><br>Voir UX.2 pour la commune  |
|   | Exploitations forestières  | X  |   |   |
| Habitation  | Logement   | X<br><b>Bry-sur-Marne :</b><br>Voir UX.1 et UX.2 pour la commune |   | <i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i><br><br><b>Aussi, voir UX.2 des dispositions communales</b><br><br><b>Bry-sur-Marne:</b><br>Voir UX.2 pour la commune |
|   | Hébergement  | X<br><b>Bry-sur-Marne :</b><br>Voir UX.1 et UX.2 pour la commune |   |   |
| Commerces et activités de service                   | Artisanat et commerce de détail  |  | X   | Sous réserve de ne pas générer de nuisances.  |
|   | Restauration   |  | X   |   |
|   | Commerce de gros   |  | X   |   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |  | X   |   |
|   | Hôtels   | <b>Bry-sur-Marne :</b><br>interdit (sauf UXa)                    | <b>Bry-sur-Marne :</b><br>autorisé en UXa |   |
|   | Autres hébergements touristiques   |  |   |   |
|   | Cinéma   |  | X   |   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  | X   |   |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  | X   |   |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Interdit à<br><b>Champigny-sur-Marne</b>                         | X   |   |
|   | Salle d'art et de spectacles   |  | X   | Sous réserve de ne pas générer de nuisances.  |
|   | Équipements sportifs   |  | X   |   |
|   | Autres équipements recevant du public  |  | X   |   |

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION                   | INTERDIT   | AUTORISE                      | AUTORISÉ SOUS CONDITIONS  |
|---|------------------------------------|--|-------------------------------|---|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                          | Interdit à <b>Saint-Mandé</b><br><br><b>Bry-sur-Marne :</b><br>Voir UX.1 et UX.2 pour la commune                     | X                             | <b>Joinville-le-Pont :</b><br>Voir UX.2 pour la commune<br><br><b>Saint-Maur-des-Fossés :</b><br>Voir UX.2 pour la commune  |
|   | Entrepôts                          | <b>Bry-sur-Marne :</b><br>Voir UX.1 et UX.2 pour la commune<br><br><b>Saint-Mandé :</b><br>Voir UX.1 pour la commune |                               | <i>Autorisé si nécessaire au fonctionnement de la zone</i><br><br><b>Bry-sur-Marne :</b><br>Voir UX.2 pour la commune<br><br><b>Saint-Maur-des-Fossés :</b><br>Voir UX.2 pour la commune<br><br><b>Saint-Mandé :</b><br>Voir UX.2 pour la commune<br><br><b>Villiers-sur-Marne :</b><br>Voir UX.2 pour la commune |
|   | Bureaux                            |  | X                             |   |
|   | Centres de congrès et d'exposition | X  | Autorisé à <b>Saint-Mandé</b> |   |

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

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

b – Les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2 et dans les dispositions communales.

c – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre exceptés sur les emprises portuaires.

d – Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) excepté sur les emprises portuaires.

e – Les déchetteries publiques et privées.

f – Pour les bâtiments ou éléments particuliers protégés ou remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) et listés en annexe du règlement (5-12-1) :

- Les démolitions,
- Les extensions ou modifications sauf dispositions communales contraires.

g – **Pour les constructions dans les espaces paysagers à préserver** reportées dans les documents graphiques ne seront admis que :

- les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations,
- les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.

**Dispositions communales – UX.1 :**

1- Les activités de dépôt ou stockage de matériaux inflammables ou présentant des risques d'explosion à l'exception du stockage nécessaire à l'avitaillement fluvial ou aux chaufferies des activités implantées dans la zone sont interdites.



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

a – L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
- qu'elles soient directement liées aux commerces, à de petites activités ou aux activités liées au trafic fluvial et aux zones portuaires, et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

b – Les affouillements\* et exhaussements\* de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...).

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

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

d – Les constructions à destination d'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage, ou la surveillance des bâtiments implantés dans la zone.

e – Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une construction ayant une autre destination implantée sur le même terrain ou qu'elles se situent sur les zones portuaires.

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

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

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

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

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

Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont

la mise en œuvre permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.

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

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

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

## Dispositions communales - UX.2

1- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

NOTA : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatif (W/C, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, etc.).

Les combles et toits-terrasses pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement ; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

### 2 - Dans les secteurs UX1a et UX1b :

La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 17, et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

### 3 - Dans le secteur UX2 :

- Les constructions et installations de stockage, de transformation ou de distributions liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises, des biens et des personnes.
- La création de locaux de gardiennage ou de permanence dans la mesure où ils sont rendus nécessaires par les impératifs d'exploitation des activités susvisées, et ce dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où elle est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

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

### **Article UX.5: Préservation de la diversité commerciale**

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

VERSION DE TRAVAIL

## 2. Paragraphe UX.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dispositions transversales :**

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

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

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

#### **Dispositions communales - UX.6**

##### **Pour les secteurs UX1a et UX1b :**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U.i prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de recul minimum est prescrite par le plan.

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

##### **Pour le secteur UX2 :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16 cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieure à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

## **Article UX.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions transversales :**

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

b - Les agrandissements et les extensions des constructions sont soumis aux mêmes règles de retrait définies à l'alinéa 7.1 des encarts relatifs à chaque commune.

c - Des implantations différentes seront autorisées :

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

d - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond, ou en retrait de 1 mètre minimum.

e - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les constructions soumises à des impératifs techniques liés à l'exploitation des différents réseaux.

## **Dispositions communales - UX.7**

### **Champ d'application :**

#### • Vues directes :

*(Vue principale)*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

*Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.*

*Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.*

*(Vue secondaire)*

*Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :*

- g) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, WC, cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.*
- h) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées*

comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

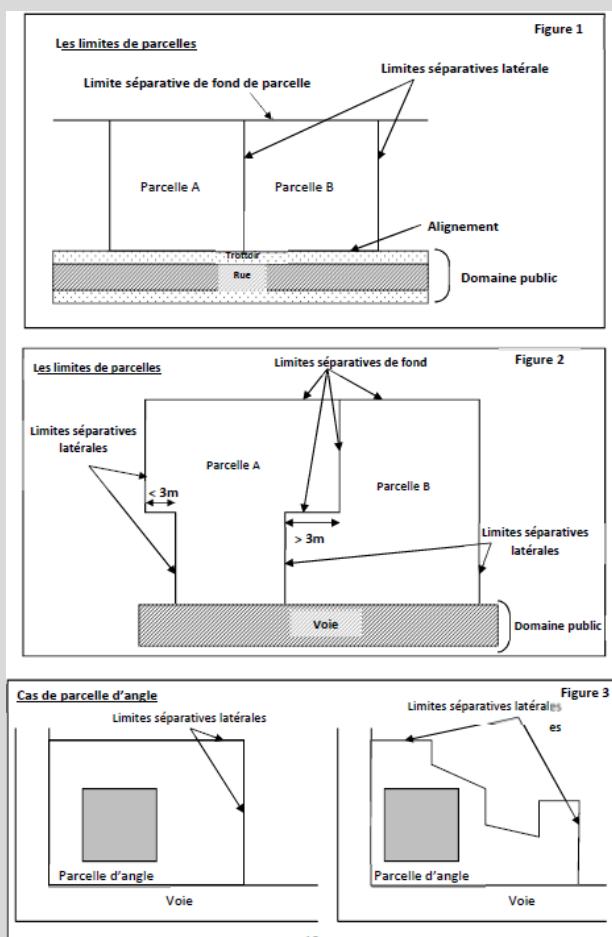
#### • Limites séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 & 3).



### Règles générales

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

- 1 - L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
- 2 - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins 10 mètres si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 mètres.
- À au moins 6 mètres si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

4 - La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins **8 mètres**, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à **6 mètres** pour les vues secondaires.

5 - Il pourra être exigé dans le cadre d'une construction nouvelle, venant s'appuyer sur un pignon en limite séparative comportant des courettes ou espaces libres réservés pour l'éclairage et l'aération des locaux affectés à l'habitation ou au travail de jour et de nuit, que ces espaces ne soient pas fermés par cette construction nouvelle mais soient redoublés au minimum par un espace équivalent sur toute la hauteur des bâtiments au-dessus du rez-de-chaussée.

6 - Pour le secteur UX2 :

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

---

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

### **Dispositions transversales :**

Pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

### **Dispositions communales - UX.8**

#### Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins **8 mètres**, si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à **12 mètres**, ce retrait étant porté à au moins **10 mètres**, si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à **12 mètres** ;
- à au moins **4,00 mètres** si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Une distance d'au moins **4 mètres** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

La longueur des vues directes (vues principales) des pièces habitables ou de travail ne peut être inférieure à **8 mètres** sauf par rapport aux annexes. Les vues directes ainsi définies sont réciproques pour les façades des bâtiments se faisant face sur une même propriété.

Les règles du présent article pourront être modifiées dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants et pour les constructions liées aux embranchements ferrés ou au réseau ferroviaire.

#### Pour le secteur UX2 :

L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.



## Article UX.9 : Emprise au sol maximale des constructions

### Dispositions communales – UX.9 :

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou aux pignons sur lequel ils se situent*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

#### **Règles générales :**

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

1 - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%, ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

2 - Ces dispositions ne sont pas applicables pour : les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

Pour le secteur UX2 :

3 - L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain.

## Article UX.10 : Hauteur maximale des constructions

### **Dispositions transversales :**

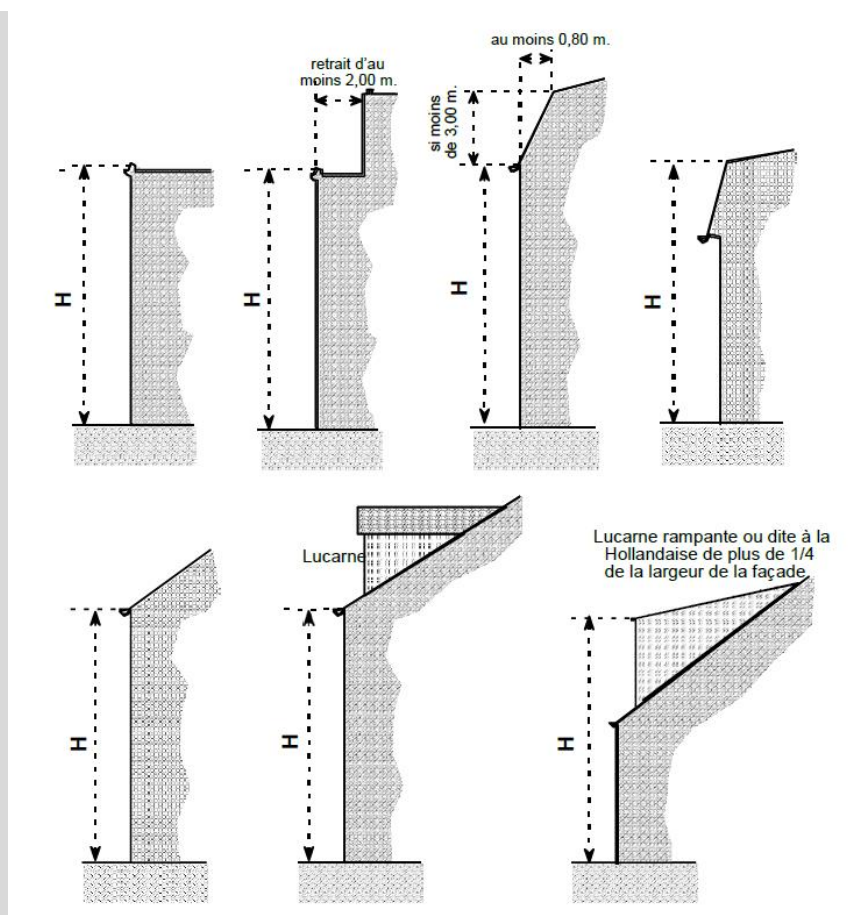
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

### Dispositions communales – UX.10 :

#### **Champ d'application :**

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.*

*La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :*



Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au-delà de la bande de 20 m, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m, la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

### **Dispositions applicables aux secteurs :**

Pour les secteurs UX1a et UX1b :

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles et notamment de celles des articles UX.6, UX.7, et UX.8, les hauteurs maximales « plafond » des constructions ne pourront excéder :

- **15 mètres** dans le secteur UX1a
- **30 mètres** dans le secteur UX1b

- Cependant, cette hauteur plafond est portée à **60 mètres**, et ce dans une bande de 75 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Escoffier et de son prolongement (correspondant à la limite communale avec Paris).

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire, châteaux d'eau, relais hertziens...).

Pour le secteur UX2 :

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **10 mètres**.

Cette hauteur maximum ne sera pas applicable aux installations ou appareils de levage liés au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions

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

### Dispositions communales - UX.11

#### A - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- 2 - Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- 3 - Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article UX10.
- 4 - L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces sous réserve d'être intégrée dans la devanture.
- 5 - Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits-terrasses et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

#### B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

##### Pour le secteur UX1 :

- 1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.
- 2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.
- 3 - Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

##### Pour le secteur UX2 :

- 1 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.
- 2 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
- 3 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

4 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

### **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

1 - Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'everite, etc., sont interdites.

2 - Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0,80 m x 1 m.

4 - Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

5 - Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture-terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

2 - Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).

### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

2 - En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto-collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

### **F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI**

1 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

2 - Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

3 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

4 - Indication pour la pose de pare-vues sur grille de clôture : pare-vue traditionnel en partie supérieure, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vues commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portails.

5 - Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastiques, sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

6 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement de bois, verre, métaux nobles... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

7 - Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

---

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

### **Dispositions communales - UX.12**

#### **1. Bâtiment et élément protégé :**

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

## **Article UX.13 : Performances énergétiques et environnementales**

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

## 2.3 Traitement des espaces non-bâties

### **Article UX.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

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

b - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf dispositions communales contraires.

#### **Dispositions communales - UX.14**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article

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

#### **Dispositions communales - UX.15 :**

##### **Pour les secteurs UX1a et UX1b :**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum ;
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées ;
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 1,50 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20/25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

##### **Pour le secteur UX2 :**

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.



- Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
  - Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.
  - En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.
  - Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.
- 

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

#### **Dispositions communales - UX.16**

##### **1 – Espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) sont définis en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) conformément à la légende de celui-ci.

##### **2 -Arbre remarquable, alignements d'arbres et groupes d'arbres d'intérêt à préserver**

Les arbres, les alignements d'arbres et les groupes d'arbres d'intérêt repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre ou d'un alignement d'arbres doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres ou des alignements d'arbres à conserver ou à planter.

---

## 2.4 Stationnement

### **Article UX.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

#### **Dispositions communales UX.17-1**

##### **Dispositions générales :**

- 1 - Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.
- 2 - Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure, à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes, et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.
- 3 - De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

**Dispositions particulières :**

- 1 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.
  - 2 - Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.
  - 3 - Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.
  - 4 - Dans chaque demande de permis de construire déposée, il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.
  - 5 - La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.
- 

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir.
  - S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

**17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

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

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

---

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

---

#### **• En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

### **Dispositions communales UX.17-4**

#### *Changement de destination et extensions :*

1 - Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.

2 - En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.

3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

#### *Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :*

1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer.

2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

---

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

---

### **Dispositions communales UX.17-5**

#### **Pour les bâtiments neufs d'habitation :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

#### **Pour les immeubles de bureaux :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigée par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

---

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

---

### **Dispositions communales - UX.17.6**

| <b>Destination des constructions</b> | <b>à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b>  | <b>à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</b> |
|--------------------------------------|--|--|
| <b>Habitat</b>                       | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de S.D.P.<br><br>Dans tous les cas, le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les | 1 place par logement.<br><br>Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles                 |

| Destination des constructions                                      | à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre  | à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre |
|--|---|---|
|  | logements d'une surface supérieure à 150 m <sup>2</sup> .<br>Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.  | de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.                                  |
| <b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>                 | 1 place pour 5 chambres   | 1 place pour 5 chambres   |
| <b>Bureaux</b>   | 1 place maximum pour 70 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)  | 1 place maximum pour 90 m <sup>2</sup> de SDP (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)              |
| <b>Industrie et entrepôt</b>                                       | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de S.D.P.   |   |
| <b>Commerces et artisanat</b>                                      | S.D.P. inférieure à 150 m <sup>2</sup> : 1 place<br>Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m <sup>2</sup> et inférieure à 3000 m <sup>2</sup> : 1 place pour 75 m <sup>2</sup> de S.D.P.<br>Commerces de + de 3000 m <sup>2</sup> : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues. |   |
| <b>Hébergements hôteliers</b>                                      | Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements<br>Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant<br>1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres   |   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b> | La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.  |   |

## 17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

### Dispositions communales- UX.17-7

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

## **Article UX.18 : Obligations minimales pour les vélos**

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

### **Dispositions communales - UX.18**

À titre indicatif, il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

#### **Habitation :**

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

#### **Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

#### **Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Équipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

#### **Établissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

## 3. Paragraphe UX.3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

#### **Article UX.19 : Accès**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

#### **Article UX.20 : Voirie**

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

### 3.2 Desserte par les réseaux

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



## Dispositions applicables à la zone UZ

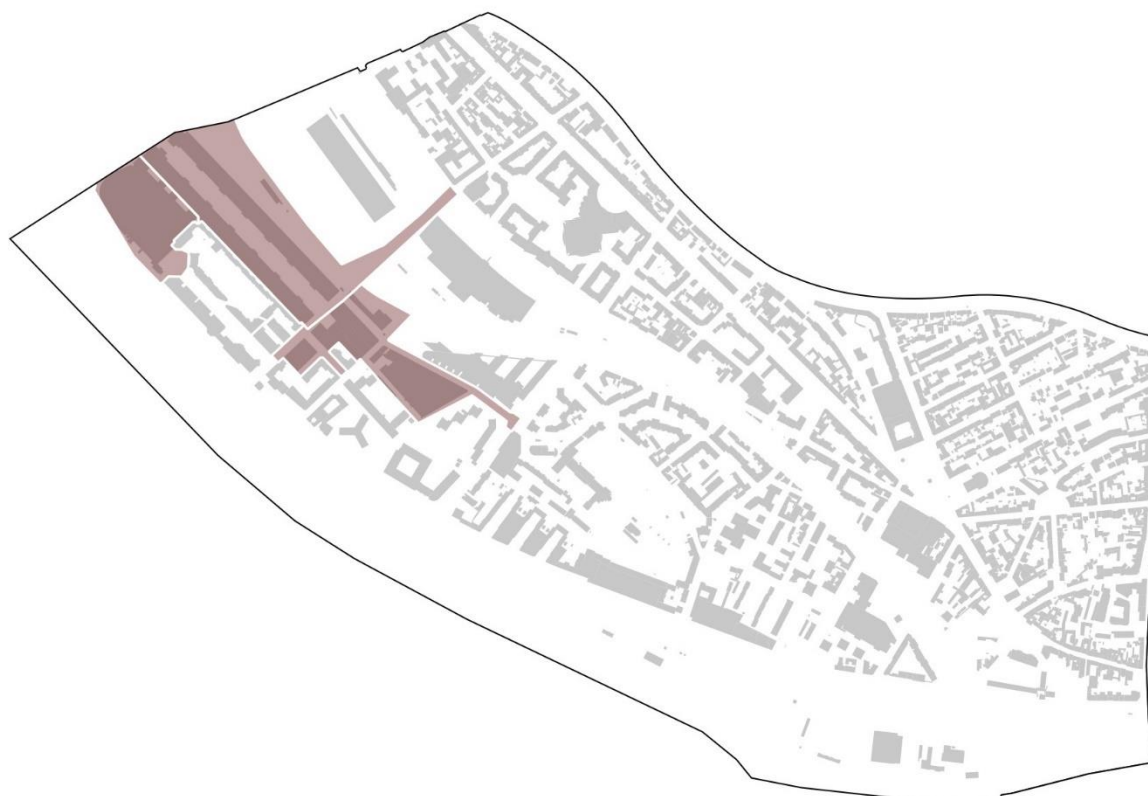
### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés (en réflexion, phase d'études, phase opérationnelle) et qu'ils soient ou non encadrés par des procédures de ZAC ou autres.

L'objectif est de permettre la mise en œuvre des projets de développement et d'assurer leur qualité urbaine, paysagère et environnementale dans la réglementation.

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

| Communes          | PLU                         | PLUi |
|-------------------|-----------------------------|------|
| Charenton-le-Pont | UFb (Escoffier)             | UZ1  |
|                   | UFb (Bercy 2)               | UZ3  |
|                   | UG (Martiniquaise et AP-HP) | UZ2  |



## Préambule

La zone UZ correspond au secteur du projet Charenton-Bercy. Elle comprend trois secteurs :

**UZ1** : Mutation de la parcelle Escoffier

**UZ2** : Mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP

**UZ3** : Mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

Cette zone est concernée par l'OAP Charenton-Bercy. En complément des prescriptions ci-après tout projet doit donc être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Charenton-Bercy.

La zone UZ est une zone spécifique visant à la réalisation d'un projet d'envergure pour la commune de Charenton.

À ce titre, certaines définitions inscrites dans les dispositions générales du présent règlement ne sont pas adaptées et ne s'appliquent pas à la zone UZ. Dans ce cas, des définitions spécifiques s'appliquant uniquement à la présente zone sont inscrites au sein des articles concernés de la zone UZ.

Pour l'application du présent règlement, les règles s'appliquent à l'échelle globale de l'assiette de la demande de permis de construire (valant division ou non), y compris si celle-ci se compose de plusieurs unités foncières.

De même, dans le cas d'un ensemble immobilier unique donnant lieu à des permis de construire distincts, les dispositions du présent règlement s'appliquent globalement à l'échelle de la ou des unité(s) foncière(s) sur lesquelles portent les demandes de permis. Le périmètre ainsi formé par l'assiette de la demande de permis de construire, ou par la réunion des assiettes de plusieurs demandes se rapportant à un ensemble immobilier unique, doit donc être regardé comme constitutif d'un seul et même terrain pour l'application du présent règlement, et dont seules les limites périmétrales sont prises en compte, notamment pour l'application des règles d'implantation. Toutefois, des dispositions spécifiques s'appliquent aux articles 4, 6 et 13 du présent règlement de la zone UZ.

Enfin, une partie du secteur du projet est concerné par une vocation ferroviaire, qui ne doit pas être entravée par la mise en œuvre du projet.

---

# 1. Paragraphe UZ1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION   | INTERDIT   | AUTORISE | AUTORISE SOUS CONDITIONS   |  |
|---|--|--|----------|--|--|
| Exploitations agricole et forestière                | Exploitations agricole   | X  |          | <b>Joinville-le-Pont (UZ2) :</b><br>Voir UZ.2 pour la commune  |  |
|   | Exploitations forestière   | X  |          |  |  |
| Habitation  | Logement   | <b>Fontenay-sous-Bois :</b><br>Voir UZ.1 pour la commune | X        | <b>Joinville-le-Pont (UZ2) :</b><br>Voir UZ.2 pour la commune  |  |
|   | Hébergement  |  | X        |  |  |
| Commerces et activités de service                   | Artisanat et commerce de détail  |  | X        | <b>Pour l'ensemble du territoire :</b><br><i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i><br><b>Saint-Maur-des-Fossés :</b><br>Voir UZ.2 pour la commune<br><b>Villiers-sur-Marne :</b><br>Voir UZ.2 pour la commune |  |
|   | Restauration   | <b>Fontenay-sous-Bois :</b><br>Voir UZ.1 pour la commune | X        | <b>Pour l'ensemble du territoire :</b><br><i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  |  |
|   | Commerce de gros   | X  |          |  |  |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |  | X        |  |  |
|   | Hôtels   | <b>Fontenay-sous-Bois :</b><br>Voir UZ.1 pour la commune |          | X  |  |
|   | Autres hébergements touristiques   |  |          | X  |  |
|   | Cinéma   |  |          | X  |  |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |  | X        |  |  |
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |  | X        |  |  |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |  | X        |  |  |
|   | Salle d'art et de spectacles   |  | X        | <b>Pour l'ensemble du territoire :</b><br><i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  |  |
|   | Équipements sportifs   |  | X        |  |  |

| DESTINATION   | SOUS-DESTINATION                      | INTERDIT   | AUTORISE                                      | AUTORISE SOUS CONDITIONS  |
|---|---------------------------------------|--|---|---|
|   | Autres équipements recevant du public |  | X   |   |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                             | X  | Fontenay-sous-Bois : UZx                      | Joinville-le-Pont (UZ2) : Voir UZ.2 pour la commune<br>Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune   |
|   | Entrepôts                             | X<br>Charenton-le-Pont : Voir UZ.1 pour la commune | Fontenay-sous-Bois : UZc et UZx               | Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune<br>Joinville-le-Pont : Voir UZ.2 pour la commune<br>St Maur-des-Fossés : Voir UZ.2 pour la commune |
|   | Bureaux                               | Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune     | X   |   |
|   | Centres de congrès et d'exposition    | X  | Charenton-le-Pont : Voir UZ.2 pour la commune | X<br>Fontenay-sous-Bois : Voir UZ.2 pour la commune<br>Villiers-sur-Marne : Voir UZ.2 pour la commune   |

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

**Dispositions transversales :**

a – Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de voisinage,

- soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
- soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières.

c – Les décharges, les dépôts à l'air libre, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

d – Les déchetteries publiques et privées.

e - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ou caravanes isolées constituant un habitat permanent.

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

g – Dans le périmètre d'attente d'un projet aménagement global (en application de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme) : sont interdites les constructions, les réhabilitations ou toute création d'une surface de plancher supérieure à 20 m2.

### **Dispositions communales - UZ.1**

- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article UZ 2 ;

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;

- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

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

**Dispositions transversales :**

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

- s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine).
- à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation et qu'ils ne créent pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics, réseau de transport du Grand Paris...).
- **St Maur-des-Fossés :** s'ils sont compatibles avec l'environnement du secteur et la vocation d'écoquartier du secteur et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Dispositions communales - UZ.2 :**

Sont autorisées :

- Les installations et constructions à usage d'entrepôts situés sur les emprises ferroviaires.
  - Toute construction et/ou installation liée à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires et des transports collectifs sont autorisés
  - Les centres de congrès et d'exposition
-

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

### **Article UZ.3: Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

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

### **Article UZ.4: Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

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

### **Article UZ.5: Préservation de la diversité commerciale**

#### Dispositions communales - UZ.5

##### **Dispositions complémentaires pour les linéaires actifs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :**

*Cette disposition s'applique aux rez-de-chaussée adressés sur les futurs espaces publics identifiés comme « Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme » au plan de zonage et au plan des prescriptions particulières, quand bien même la limite entre les futurs espaces publics et l'îlot se situerait plus en retrait que l'emprise minimale des futurs espaces publics.*

Les rez-de-chaussée des constructions situés le long de ces linéaires ne peuvent être à destination d'habitation. Sont toutefois admis les locaux accessoires et espaces communs liés à l'habitation (locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble, les locaux techniques et de stockage, les espaces liés au stationnement...).



## 2. Paragraphe UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

#### Dispositions communales - UZ.6

##### **Définitions :**

##### Définition de la voie publique :

La voie publique s'entend comme voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

##### Définition de l'emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs, actuels ou futurs, ouverts au public ou correspondant à des infrastructures de transport (emprises ferroviaires, etc.) qui ne répondent pas à la notion de voie (les places, aires de stationnement publiques, etc.).

Pour cette disposition, les équipements publics tels que les parcs, cimetières, écoles, terrains de sports, etc., ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.

##### Définition d'une voie privée ouverte à la circulation :

Est considérée comme voie privée ouverte à la circulation toute voie privée dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès (ce dernier peut toutefois être limité à certains services et livraisons), à l'exception des espaces ouverts inclus dans des îlots.

##### Définition d'un espace privé ouvert :

Est considéré comme espace privé ouvert tout espace privé inclus dans les îlots dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et qui ne répond pas à la notion de voie (circulation piétonne, espace vert, etc.).

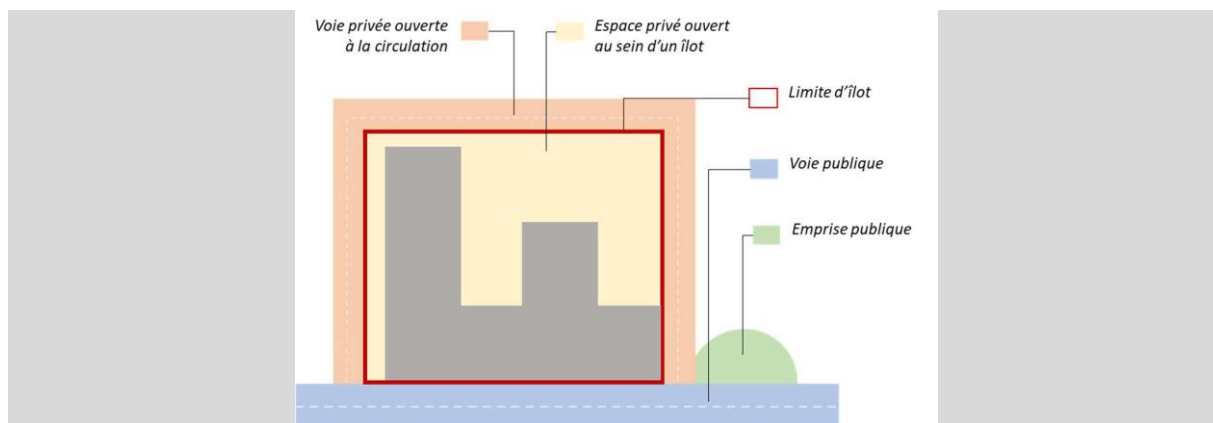
##### Définition d'un îlot :

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;

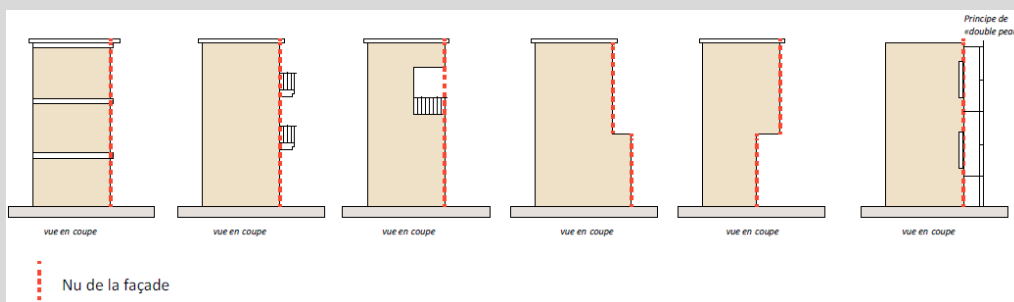
- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.



### Définition du nu de la façade :

Le nu de la façade est la côte extérieure du plan général de cette façade en tous points, tous saillies et débords et double peau exclus. Une façade ajourée de loggia constitue le nu de la façade.



(Le retrait se calcule par rapport à l'implantation la plus défavorable)

Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.

### **Rappel :**

S'agissant des emprises ferroviaires, doivent être respectées les règles de retrait issues des servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports, relatives à la conservation du domaine public ferroviaire.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions ou parties de construction sont implantées à l'alignement et/ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, il n'est pas imposé de marge de retrait minimale sous réserve que les décrochés ou retraits ne compromettent pas la mise en valeur de la continuité bâtie.
- Seules les saillies de type corniches, débords de toiture auvents, modénatures (y compris les enseignes) et structures supports aux végétalisations verticales et descentes d'eau pluviale sont autorisés au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées et des voies privées ouvertes à la circulation.
- Sont admises les constructions en surplomb des emprises ferroviaires, hors débords et balcons.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

**Dispositions complémentaires outre les saillies autorisées dans les dispositions générales:**

- Le long du linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique, Les saillies et débords au-dessus des voies et emprises publiques actuelles ou projetées sont autorisés dans la limite d'une profondeur de 2 mètres et à partir du niveau R+2 à l'aplomb du débord.
- Au sein du secteur de débord spécifique identifié sur le document graphique : La construction peut présenter un surplomb de l'espace public - sous la forme d'un élargissement progressif de la construction - de 5 mètres maximum compté à partir de la limite de l'îlot (cf. schéma de principe ci-dessous).

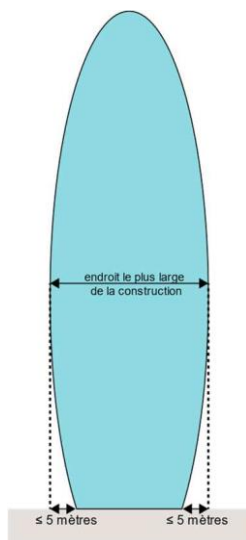


Schéma illustratif en coupe

**Article UZ.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives**
**Dispositions communales - UZ.7**
**Champ d'application :**
**• Vues directes :**

(Vue principale)

On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.

Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.

Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias, terrasses ou coursives.

(Vue secondaire)

Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur :

- i) lorsqu'elles assurent l'éclaircissement des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> tels que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc.,
- j) lorsqu'elles assurent l'éclaircissement complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)

Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne soient pas jumelées.

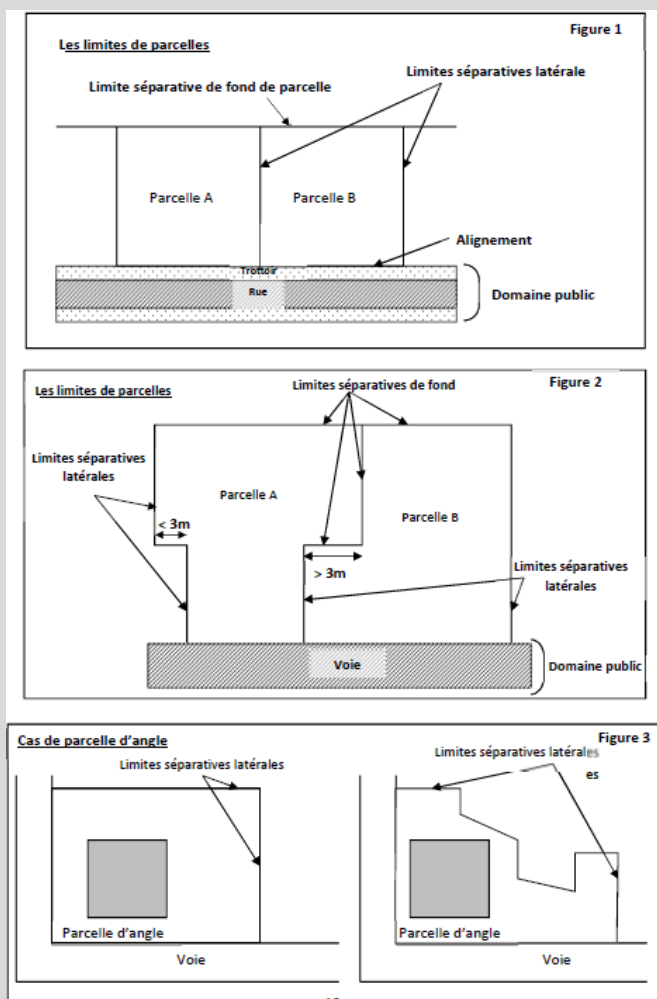
• Limites Séparatives

Limites autres que celles qui séparent une unité foncière d'une voie (alignement), et séparant une unité foncière de sa voisine.

Une parcelle comporte des limites séparatives dont au minimum deux limites latérales, aboutissant à une voie de desserte (publique ou privée) et un fond de parcelle, dont aucune extrémité n'aboutit à une voie.

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparative (figure n°2 et 3).



*Calcul de l'implantation et du retrait : l'implantation et le retrait sont calculés perpendiculairement au nu de la façade toute saillie exclue.*

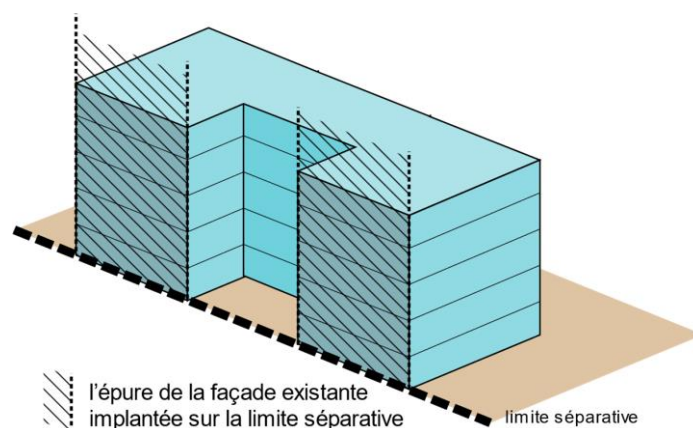
### **Dispositions générales :**

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
- Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite, une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.
- Au sein des marges de recul inscrites sur le document graphique (plan de zonage et plan des prescriptions particulières), l'implantation des constructions est interdite.

### **Dispositions particulières :**

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3b :

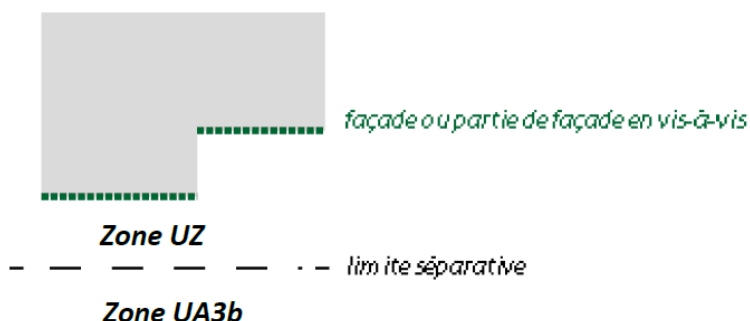
- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les parties de constructions, hors garde-corps, situées au-dessus d'une cote de 50 mètres NGF sont implantées :
  - Dans l'épure de la façade existante du terrain adjacent implantée sur la limite séparative : sur la limite séparative ou en retrait de 4 m minimum.



*Schéma illustratif vue en 3D isométrique*

- Dans les autres cas : en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **4 mètres**.

· Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de **6 mètres**.



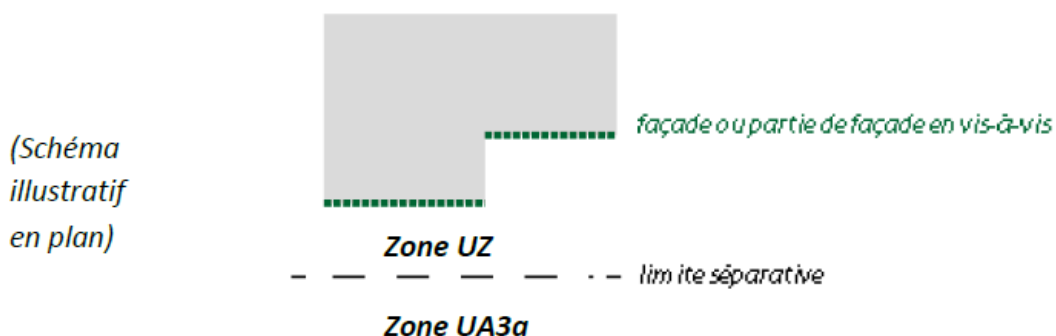
(schéma illustratif en plan)

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition notamment en biais entre une implantation en limite et/ou une implantation en retrait. Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas parallèle à cette limite, une implantation à une distance inférieure à deux mètres est autorisée, dès lors qu'au moins un tiers du linéaire de cette façade se trouve en limite et/ou en retrait d'au moins 2 mètres.

#### **Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec la zone UA3a :**

Des dispositions spécifiques concernant les principes d'accroches aux constructions existantes sont inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les constructions ou parties de constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait :
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues secondaires, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative présente des vues principales, les constructions ou parties de constructions sont implantées en retrait avec un retrait minimum de 6 mètres.



Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.

Si la limite séparative correspond à la limite de la zone UZ avec une limite communale :

- Les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 2 m.

Dans la marge de retrait sont autorisées les façades ou parties de façades permettant une transition entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait.



---

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

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

### **Article UZ.9 : Emprise au sol maximale des constructions**

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

## Article UZ.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions communales - UZ.10

#### **Champ d'application :**

#### **Mode de calcul :**

*Le sol de référence à partir duquel est calculée la hauteur maximum des constructions est le niveau du seuil de l'accès le plus haut pour chaque construction.*

#### **Définition d'une construction :**

*Volume bâti disposant d'un accès propre (garde-corps et édicules techniques inclus). Une même construction au sens générique du terme peut donc se composer de plusieurs volumes bâtis à considérer chacun comme une construction distincte pour l'application du présent article.*

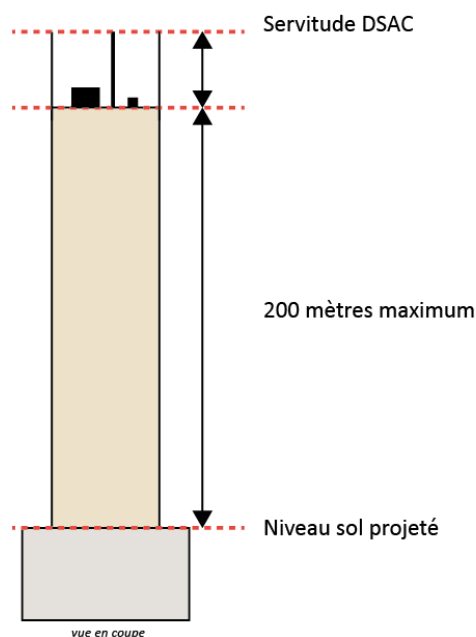
#### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 40 mètres, hors antenne et paratonnerre, et émergences techniques ponctuelles (telles que les gaines, cheminées, édicules techniques liés aux accès) ou dispositifs liés à l'agriculture urbaine/végétalisation ou à la production d'énergie.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

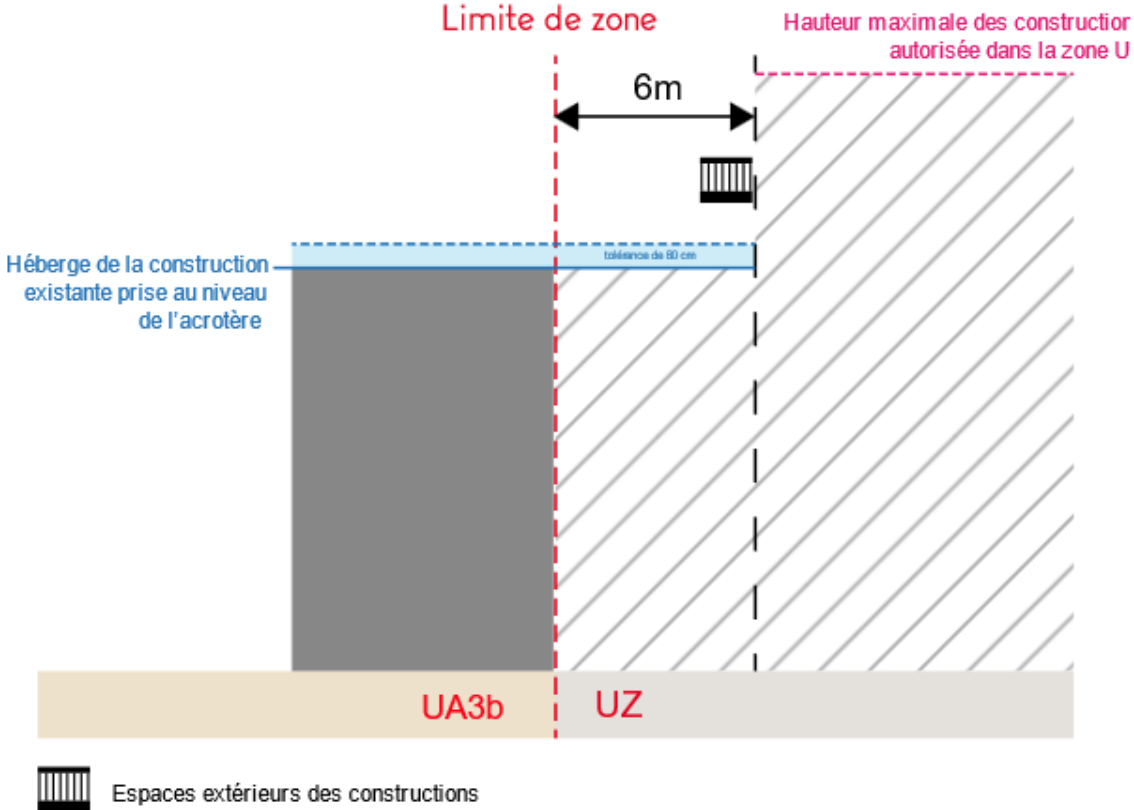
#### **Dispositions particulières :**

- La hauteur maximale des émergences identifiées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Charenton-Bercy est fixée à 60 mètres (hors antenne et paratonnerre).
- Au sein du secteur de hauteur et débord spécifiques identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières de la zone UZ, la hauteur pour le dernier plancher accessible au public est limitée à 200 mètres maximum, la hauteur totale hors tout devant respecter la servitude hélicoptère définie par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile (DSAC).





- Au sein de la bande de hauteur spécifique d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement identifiée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions hors émergences est fixée à 35 mètres.
- Au sein du secteur de gabarit spécifique identifié sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de l'égout du toit des façades hautes du bâtiment de l'APHP donnant sur la rue Necker gardes corps, édicules techniques et d'accès inclus (hors antenne et paratonnerre) (cf. schéma UZ11).
- Dans une bande de 6 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de la limite avec la zone UA3b, la hauteur maximale des constructions (hors garde-corps, édicules techniques et espaces extérieurs des constructions type loggia, balcon ou débord de toiture - hors émergences identifiées au sein de l'OAP) est fixée à la hauteur de l'héberge (prise au niveau de l'acrotère des toitures avec une tolérance de 80 cm au-dessus de l'acrotère) des constructions existantes sur le terrain adjacent situé en zone UA3b implantées en limite ou en vis-à-vis de la limite séparative entre la zone UA3b et la zone UZ.



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UZ.11 : Aspect extérieur des constructions

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

#### Dispositions communales - UZ.11

##### Dispositions générales

- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doit être non visible depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, éoliennes, etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.
- Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

##### Dispositions particulières (1) :

La façade située sur la rue Necker et repérée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions patrimoniales est considérée comme façade à préserver.

Doivent être préservés :

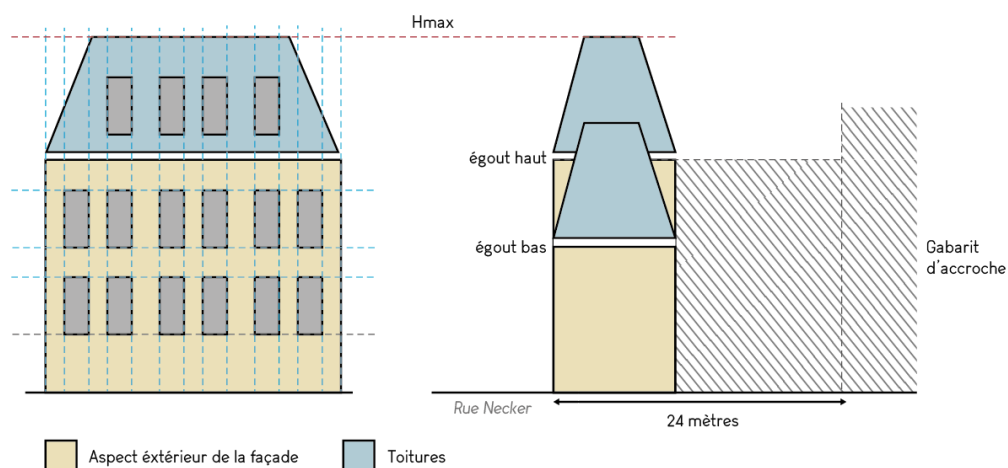
- La volumétrie générale.
- Les principes de composition et les grands équilibres
- Les éléments de modénatures (fresques, garde-corps...)

Sont interdits :

- La surélévation de la construction existante, à l'exception d'éléments techniques (gardes corps, édicules techniques et d'accès)
- Toute forme de recouvrement y compris liée à une isolation par l'extérieur.

Est autorisé :

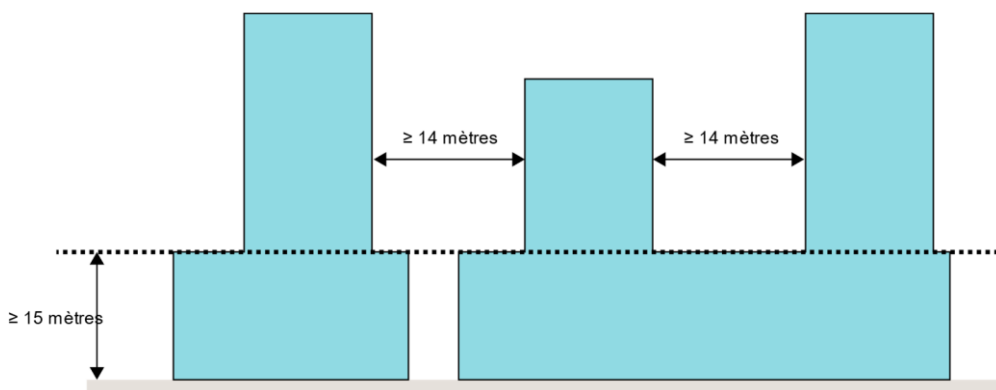
- La restructuration et le réaménagement intérieur de la construction.
- Toute adaptation du bâtiment et de sa façade liée à sa destination future, à sa mise aux normes et/ou à son accessibilité.
- L'extension de la construction sous réserve de présenter une hauteur inférieure à l'égout du toit des façades hautes sur une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite d'alignement sur la rue Necker.



(schéma illustratif en coupe)

**Disposition particulière (2) :**

Les blocs bâtis distincts et non contigus situés au-dessus de 15 mètres de hauteur par rapport au sol de référence défini à l'article 10 du présent règlement, et compris dans la bande d'implantation spécifique matérialisée sur le plan de zonage et le plan des prescriptions particulières, sont implantés à une distance minimale de 14 mètres de façade à façade, calculée à partir du nu de la façade défini à l'article UZ6.



(schéma illustratif en coupe)

La disposition ci-dessus ne s'applique toutefois qu'aux nouveaux blocs bâtis entre eux, mais ne s'applique pas à un nouveau bloc bâti par rapport à un bloc bâti existant à la date d'approbation du présent règlement.

Ne constituent pas des blocs bâtis au sens des dispositions particulières ci-dessus et ne sont pas pris en compte pour l'application de ces dernières, les édicules, acrotères, locaux, ouvrages, installations techniques présents en toitures quelles qu'elles soient, ainsi que les habillages architecturaux (tels que maillage, pergolas, double-peau, etc.). Il en est de même des éléments de façade en vis-à-vis générés par des décrochés, redent ou renforcement de façade, etc.

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

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

***Article UZ.13 : Performances énergétiques et environnementales***

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

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

#### Dispositions communales - UZ.14

Les règles édictées dans cet article sont appréciées à l'échelle de l'îlot dans le secteur UZ1.

*Définition d'un îlot :*

Au sein de l'assiette d'une demande de permis de construire (valant division ou non), emprise continue accueillant une ou des constructions en superstructure bordée par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, étant précisé que :

- la notion de « superstructure » exclut toute partie enterrée ou semi-enterrée et/ou servant de sol à certaines voies et/ou emprises au sens du présent ;
- la notion de construction exclut tout ouvrage/équipement/édicule/locaux techniques et leurs abords.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, l'îlot correspond à un lot ou à la réunion de plusieurs lots contigus destinés à être bâtis, bordés par des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation générale, tels qu'ils sont figurés par le pétitionnaire sur le plan de division produit à son dossier.

Un CBS minimum de 20% de la superficie du terrain ou de l'îlot devra être atteint. Il n'est pas fixé de règle au présent article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire.

Calcul des espaces végétalisés :

Le coefficient de biotope par surface :

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

- Superficie du type de surface concernée multipliée par sa valeur écologique.

| Type de surface  | Valeur écologique |
|--|-------------------|
| Surface imperméable                                    | 0                 |
| <b>Toiture :</b><br>Epaisseur de terre < 12 cm         | 0,2               |
| <b>Revêtement de sol</b> semi-perméable                | 0,2               |
| <b>Toiture :</b><br>12 cm ≤ Epaisseur de terre ≤ 30 cm | 0,3               |
| <b>Toiture :</b> Epaisseur de terre ≥ 30 cm            | 0,5               |
| <b>Dalle :</b> 30 cm ≤ Epaisseur de terre ≤ 80 cm      | 0,5               |
| <b>Dalle ou toiture :</b> Epaisseur de terre > 80 cm   | 0,7               |
| <b>Pleine terre</b>                                    | 1                 |

Les jardinières permanentes constitutives du bâtiment sont considérées comme des surfaces végétalisées sur dalle.

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

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

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

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

## 2.4 Stationnement

### **Article UZ.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

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

#### **Dispositions communales UZ.17-1**

##### **Les obligations de stationnement :**

- Dans les opérations d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.
- Dans ce cas, il peut être recouru à un foisonnement des places de stationnement projetées, mais le nombre de places de stationnement théoriquement créé avant application des hypothèses de foisonnement ne devra pas excéder le nombre de places maximum autorisé au présent article.
- Un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.



Exemple :

| Nombre de places de stationnement théorique créé avant application des hypothèses de foisonnement, à prendre en compte pour la comparaison au nombre de places maximum autorisé par le présent article du PLUi | Coefficient de foisonnement | Nombre de places réellement créé |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| 100  | 20%                         | 80                               |

- Les dispositions relatives au foisonnement ne s'appliquent pas pour les obligations concernant les deux roues motorisées et les vélos.

- Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur pourra toutefois se prévaloir des places de stationnement pour automobiles existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération ou d'un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération ou ce projet précédemment ou concomitamment autorisé. Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
  - S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

### **17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à la **commune de Charenton-le-Pont**.
- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

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

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

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

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

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

---

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

---

##### **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

#### **Dispositions communales - UZ.17-4**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

---

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

---

#### **Dispositions communales - UZ.17-5**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

---

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


---

**Dispositions communales - UZ.17-6**
**1 - Règles concernant les véhicules motorisés :**

| Destination des constructions   | Obligations :  |
|---|--|
| Habitation  | Maximum <b>1 place par logement</b>  |
| Résidences (étudiantes, seniors...)   | Maximum <b>1 place pour 4 chambres</b>   |
| Habitat social (PSLA / LLI, LLS)  | Maximum <b>0,5 place par logement</b>  |
| Hébergement hôtelier  | Maximum <b>1 place pour 4 chambres</b>   |
| Bureaux   | Maximum <b>1 place pour 70 m<sup>2</sup></b> de Surface de Plancher  |
| Commerce  | <p>Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est inférieure ou égale à <b>3 000 m<sup>2</sup></b> :</p> <p>Maximum <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup></b> de Surface de Plancher</p> <p>Pour les commerces (ou ensembles commerciaux) dont la surface de vente est supérieure à <b>3 000 m<sup>2</sup></b> :</p> <p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</p> |
| Artisanat   | Maximum <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup></b> de Surface de Plancher   |
| Industrie   | Maximum <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup></b> de Surface de Plancher   |
| Entrepôt  | Maximum <b>1 place pour 100 m<sup>2</sup></b> de Surface de Plancher   |
| Équipements d'intérêt collectif et services y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire | Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.   |

**Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :**

- Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.
- Au-delà des prescriptions du Code de la construction et de l'habitation, **5% des places de stationnement** exigées par le présent règlement devront déjà être équipés pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

## **2 - Règles concernant les deux roues motorisés :**

| <b>Destination des constructions</b> | <b>Obligations :</b>                                |
|--------------------------------------|---|
| Habitation                           | Minimum <b>0,1 place par logement</b>               |
| Habitat social (PSLA/LLI/LLS)        | Minimum <b>0,05 place par logement</b>              |
| Hébergement hôtelier                 | Minimum <b>0,04 place pour 4 chambres</b>           |
| Bureaux                              | Minimum <b>1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SP</b> |
| Commerce (ou ensembles commerciaux)  | Minimum <b>1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SP</b> |
| Artisanat                            | Minimum <b>1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SP</b> |
| Industrie                            | Minimum <b>1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SP</b> |
| Entrepôt                             | Minimum <b>1 place pour 400 m<sup>2</sup> de SP</b> |

- Les places de stationnement pour les véhicules deux roues motorisés seront situées à proximité des accès piétons du parking.

### **17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

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

## **Article UZ.18 : Obligations minimales pour les vélos**

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales - UZ.18**

#### **Règles concernant les vélos :**

- Concernant les règles ci-dessous attachées à la Surface de Plancher (SP), toute tranche commencée est due.

| <b>Destination des constructions</b> | <b>Obligations</b>   |
|--------------------------------------|--|
| Habitation                           | T1 à T2 : minimum 1 place par logement<br>À partir du T3 : minimum 2 places par logement |
| Hébergement hôtelier                 | Minimum 1 place pour 1000m <sup>2</sup> de SP  |

| Destination des constructions  | Obligations   |
|--|---|
| Bureaux  | Le nombre de places doit être au minimum de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment  |
| Commerce (ou ensembles commerciaux)  | Minimum 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de SP   |
| Artisanat  | Minimum 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de SP   |
| Industrie  | Minimum 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de SP   |
| Entrepôt   | Minimum 1 place pour 300 m <sup>2</sup> de SP   |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), y compris les ouvrages, équipements et installations nécessaires à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaire | Équipement scolaire :<br>Le nombre de places doit être au minimum de :<br>- 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment<br>- et de 15% de l'effectif total des agents de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| Habitation (dont résidences)   | T1 à T2 : Minimum 1 place par logement<br>À partir du T3 : Minimum 2 places par logement  |

- Ces aires de stationnement doivent être facilement accessibles, sécurisées et abritées.
- Les systèmes de rangement de vélos en doubles hauteurs sont comptabilisés quand le volume du local le permet et sous réserve de leur bonne accessibilité.
- Pour les destinations Habitation et Bureau, **5% des places vélo** exigées par le présent règlement doivent être **dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques**.

## 3. Paragraphe UZ.3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

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

#### ***Article UZ.19 : Accès***

##### **Dispositions communales - UZ.19**

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### ***Article UZ.20 : Voirie***

##### **Dispositions communales - UZ.20**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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

## Dispositions applicables à la zone N

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.*

*L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.*

| Communes          | PLU | PLUi |
|-------------------|-----|------|
| Charenton-le-Pont | UPb | N    |



# 1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

| DESTINATION  | SOUS-DESTINATION   | INTERDIT | AUTORISE                               | AUTORISE SOUS CONDITIONS   |
|--|--|----------|--|--|
| <b>Exploitations agricole et forestière</b>                  | Exploitations agricole   | X        |  | <b>Joinville-le-Pont :</b><br>Voir N.2 pour la commune   |
|  | Exploitations forestière   | X        |  |  |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | X        |  |  |
|  | Hébergement  | X        |  |  |
| <b>Commerces et activités de service</b>                     | Artisanat et commerce de détail  | X        |  |  |
|  | Restauration   | X        |  |  |
|  | Commerce de gros   | X        |  |  |
|  | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        |  |  |
|  | Hôtels   | X        |  |  |
|  | Autres hébergements touristiques   | X        |  |  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        | <b>Joinville-le-Pont :</b><br>autorisé | <b>Maisons-Alfort :</b><br>Voir N.2 pour la commune  |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | X        |  |  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X        |  |  |
|  | Salle d'art et de spectacles   | X        |  |  |
|  | Equipements sportifs   | X        |  | <b>Saint Maurice :</b><br>Voir N.2 pour la commune   |
|  | Autres équipements recevant du public  | X        | <b>Joinville-le-Pont :</b><br>autorisé | <b>Plusieurs communes du territoire sont concernées :</b><br>Voir N.2 des dispositions communales du règlement |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | X        |  | <b>Saint-Maur-des-Fossés :</b><br>Voir N.2 pour la commune   |
|  | Entrepôts  | X        |  |  |
|  | Bureaux  | X        |  |  |
|  | Centres de congrès et d'exposition   | X        |  |  |



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

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

b - L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.

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

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

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

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

g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:

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

- Les exhaussements du sol,

- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

**Dispositions communales- N.1**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

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

- Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, les agrandissements de construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher de la construction ou du bâtiment considéré avant travaux.

En cas d'agrandissement par surélévation, la hauteur de la surélévation ne pourra excéder 3,00 m. dans les limites fixées aux articles 10 des différentes zones.

Au-delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves (nouvelles).

Nota : la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment. Dans les cas de réhabilitation, rénovation ou restructuration des constructions existantes dans leur structure, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privatifs (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, ...etc.).

Les combles et toits terrasse, pourront faire également l'objet de travaux d'aménagement ; la surface de planchers ainsi créée ne sera pas comptabilisée dans les 10% visés précédemment.

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations nécessaires à la sécurité, l'entretien, la préservation et la mise en valeur des abords des voies d'eau, l'animation et la promenade.
- les aménagements paysagers et de loisirs.
- les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- la création de locaux de gardiennage liés aux activités admises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.
- les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- les installations d'animation et de loisirs et les établissements de restauration.
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux aires de jeux, établissements de restauration et installations d'animations et de loisirs dans cette zone.

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

---

## **1.2 Diversité de l'habitat et des usages**

### **Article N.3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements**

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

### **Article N.4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements**

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

### **Article N.5 : Préservation de la diversité commerciale**

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

## 2. Paragraphe N.2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions transversales :

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

#### Dispositions communales - N.6

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

La mise en place d'une isolation thermique sur domaine public, d'une épaisseur maximale de 16cm, est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité, que la largeur du trottoir après travaux reste égale ou supérieur à 1,40 mètre et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

## Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

## Dispositions communales - N.7

### **Champ d'application :**

#### • Vues directes :

##### *Vue principale :*

*On appelle "vue directe" au droit d'une baie nécessaire à l'aération et à l'ensoleillement d'une pièce habitable ou de travail (cuisine et pièces annexes exclues à condition que leur surface n'excède pas 10 m<sup>2</sup>), un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie à protéger.*

*Elle ne peut être inférieure à la largeur de la baie majorée de 0,60 m. de part et d'autre des montants de la baie.*

*Sa longueur est prise par rapport au nu des fenêtres ou de la façade même lorsqu'il y a balcons, loggias ou terrasses.*

##### *Vue secondaire :*

*Sont considérées comme vues secondaires les fenêtres ou baies de moins de 0,80 m de largeur:*

*a) lorsqu'elles assurent l'éclairage des pièces annexes d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> telles que : cuisine, salle de bain, W.C., cage d'escalier, cellier, lingerie, etc...*

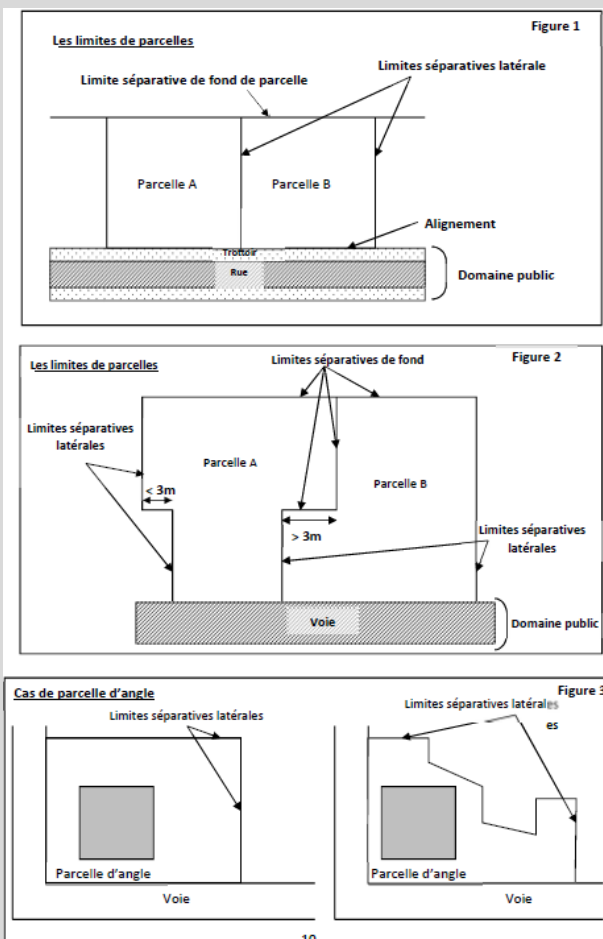
*b) lorsqu'elles assurent l'éclairage complémentaire des pièces d'habitation ou de travail et sous réserve que ces dernières disposent déjà d'une ou plusieurs ouvertures considérées comme vue principale (dans ces cas les vues secondaires auront une largeur inférieure à celles des vues principales)*

*Nota : Il ne sera admis que deux fenêtres ou baies de ce type par pièces à condition qu'elles ne sont pas jumelées.*

#### • Limites Séparatives

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (figure 1) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements inférieurs à 3 mètres (figure n°2).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative de plus de 3 mètres, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite séparatives (figure n°2 & 3).



**Règle générale :**

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

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

### Dispositions communales - N.8

- L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

## Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions

### Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

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

### Dispositions communales - N.9

#### Champ d'application

*Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol : les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent*

*Lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m, la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction. Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.*

#### Règles générales

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

## Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

### Dispositions transversales :

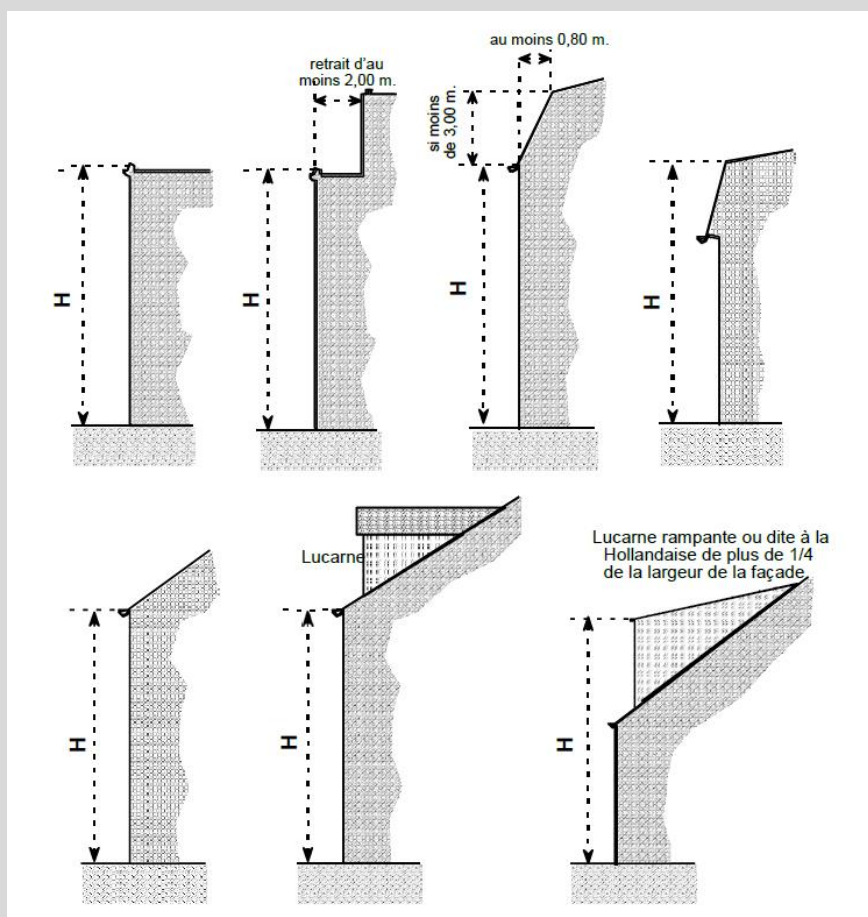
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

### Dispositions communales - N.10

#### Champ d'application :

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur plafond : comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.*

*La hauteur de façade (H) est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :*



*Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.*

*Au-delà de la bande de 20 m le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.*

*Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m de longueur ; la hauteur se*

*mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.*

**Dispositions applicables aux secteurs :**

Les hauteurs "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement 4 m. et 7 m. Ces hauteurs ne seront pas applicables aux installations ou appareils de levage lié au transbordement des matériaux (chargement, déchargement ou manutention).

---



## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article N.11 : Aspect extérieur des constructions

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

##### Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

### Dispositions communales - N.11

#### **A – DISPOSITIONS GENERALES**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

#### **B - TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

1 - Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

2 - Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.

3 - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdite.

4 - Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant.

5 - Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

#### **C - TOITURES ET OUVERTURES DE TOIT**

Sans Objet.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

Sans Objet.

#### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

Sans Objet.

#### **F - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

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

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

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

***Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales***

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

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

### **Article N.14 : Part minimale de surfaces perméables ou éco-aménageables**

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

#### **Dispositions communales - N.14**

- Il n'y a pas de dispositions communales pour cet article.

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

#### **Dispositions communales - N.15**

1 - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

2 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions ; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

3 - Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.

4 - Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

5 - En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.

6 - Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

## 2.4 Stationnement

### **Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés**

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

##### **Dispositions transversales :**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
- 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

#### **Dispositions communales - N.17-1**

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez-de-chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine. Les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

De plus, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux deux roues motorisées. Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

Dispositions particulières :

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement.

Un projet pourra déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant.

Un projet pourra déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

Dans chaque demande de permis de construire déposée il est imposé d'intégrer ces dispositions dans les plans et documents du dossier.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (places doubles) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - o S'il s'agit d'un autre terrain, celui-ci devra être situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir
  - o S'il s'agit d'une concession, celle-ci devra être située dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir

---

**17-3 Caractéristiques des aires de stationnement**

---

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

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

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

**Le Perreux-sur-Marne** : Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur. La pente, hors palier, mesurée sur l'axe est limitée au maximum à 18 %.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

---

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

---

##### **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

#### **Dispositions communales - N.17-4**

##### Changement de destination et extensions :

- 1 - Il est obligatoire de maintenir les places de stationnement automobile existantes, dans la limite des nouveaux besoins, avec possibilité de les déplacer.
- 2 - En cas d'extension, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour la surface de plancher créée et lorsqu'elle induit la création de plus de 2 places de stationnement.
- 3 - En cas de changement de destination, les normes énoncées ci-dessus ne sont applicables que pour le besoin supplémentaire généré et lorsqu'il induit la création de plus de 2 places de stationnement.

##### Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

- 1 - Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer à l'article 4).
- 2 - Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront obligatoirement être conservées ou reconstituées, il en sera de même en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors

qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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

#### **Dispositions communales - N.17-5**

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour l'installation d'équipements électriques permettant la recharge des véhicules électriques et hybrides dans les parcs de stationnement, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles avec un minimum d'une place.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Pour les immeubles de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

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

#### **Dispositions communales - N.17-6**

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, il devra être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte.

**Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos****Dispositions transversales :**

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

**Dispositions communales - N.18**

A titre indicatif il sera réservé au remisage des vélos, des locaux fermés et facilement accessibles avec un minimum de :

**Habitation :**

- 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
- 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,

**Bureaux :**

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Activités :** 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP

**Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'1 place de stationnement vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP.

**Industrie :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**Equipements publics :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**Etablissements scolaires :**

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.113-11 à R. 113-17 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.



### 3. Paragraphe N3 : Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

##### **Article N.19 : Accès**

#### Dispositions communales - N.19

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

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

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

## **Article N.20 : Voirie**

### **Dispositions communales – N.20**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

### **3.2 Desserte par les réseaux**

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