

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

### **5. RÈGLEMENT ÉCRIT**

#### **COMMUNE DE SAINT-MAURICE**

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 UB.....</b>	<b>38</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UC.....</b>	<b>68</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UP.....</b>	<b>89</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UF .....</b>	<b>112</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>135</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>157</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.**



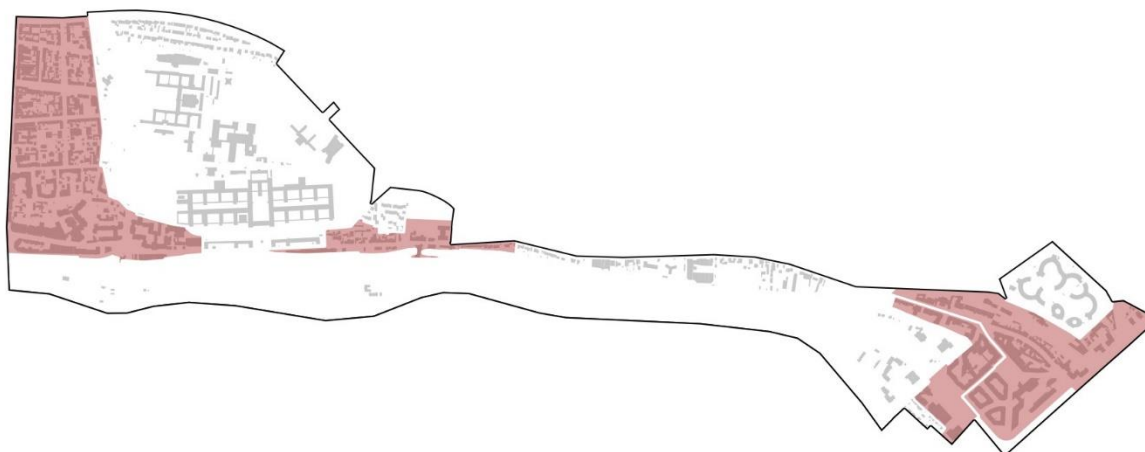
## Dispositions applicables à la zone UA

### 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.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UAa	UAa
	UAb	UAb
	UAi	UAc



# 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> Voir UA.1 pour la commune
	Hébergement	<b>Saint-Maurice :</b> 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> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  <b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Joinville-le-Pont en UA1 :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Le Perreux-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune  <b>Saint-Maur-des-Fossés en UA1 :</b> : 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> <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> 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> <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 <b>Vincennes :</b> Voir UA.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Entrepôts	X <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.1 pour la commune <b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune. <b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UA.1 pour la commune <b>Vincennes :</b> Voir UA.1 pour la commune		<b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune <b>Saint Maur-des-Fossés :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Bureaux		X	<b>Bry-sur-Marne :</b> Voir UA.2 pour la commune. <b>Charenton-le-Pont :</b> Voir UA.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		<b>Champigny-sur-Marne :</b> 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, à l'exception des sites classés).
- f – Les terrains de camping, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

**Dispositions communales – UA. 1 :**

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

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Pour la commune de Saint Maurice – UA. 2 :**

En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante.

## 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**

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

#### Dispositions communales - UA. 5 :

1- Le long des voies repérées aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- le changement de destination des surfaces de commerce existantes à rez-de-chaussée sur rue est interdit ;
- en cas de constructions, reconstruction, réhabilitation ou changement de destination, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue seront destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ainsi qu'aux locaux dont la sous-destination est relative aux établissements de santé, d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles et aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilées.

#### **Dans le secteur UAc :**

2- Pour les bâtiments identifiés sur le plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme (2<sup>e</sup> alinéa) avec la mention « équipement commercial ou logistique à protéger » :

- seuls les usages ayant une fonction économique (entrepôt, bureaux, commerces) et les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sont autorisés.

## 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 :**

*Est considérée comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

##### **Règle générale :**

1 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

2 - Les autres constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

3 - Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

##### **Dans le secteur UAa :**



1 - Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 15 mètres (hors terrasses, saillies et balcons) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et emprises publiques.

2 - Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 15 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

3 - Pour les constructions desservies par la voie privée de la villa des Épinettes, la bande de constructibilité est de 15 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement de la voie privée.

4 - Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : les bandes de constructibilité sont mesurées au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré depuis l'alignement.

5 - Au-delà des bandes constructibles pourront s'implanter :

- L'extension des constructions existantes ;
  - Les annexes, les garages et les stationnements enterrés ;
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)
-

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

### Dispositions communales - UA. 7

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

#### **Règle générale :**

1 - Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

5 - Le long de la limite séparative constituée par la voie privée Villa des Épinettes, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 4 mètres.

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

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

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontal qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

#### **Règle générale :**

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- un minimum de 6 mètres si l'une des façades en regard comporte une ou plusieurs ouvertures ;
- un minimum de 2,50 mètres si les deux façades sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

### Dispositions communales - UA. 9

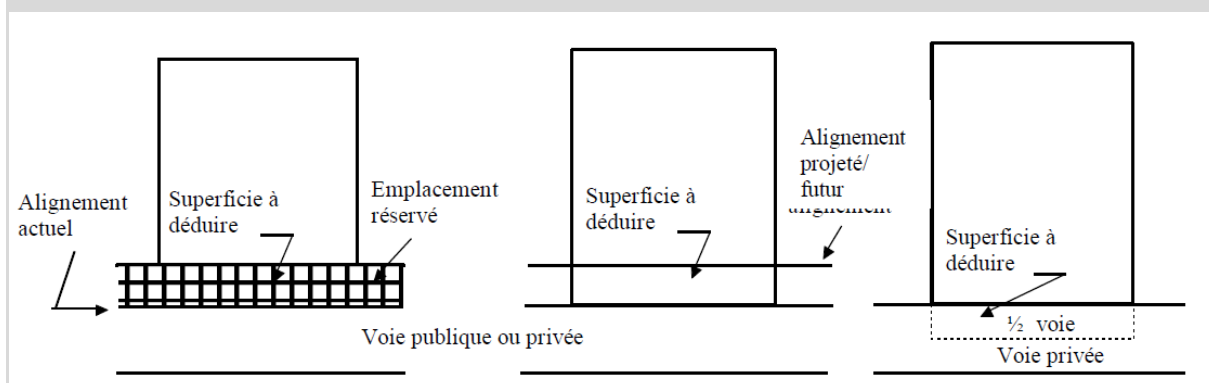
#### **Champ d'application :**

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

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

##### **Dans le secteur UAa :**

Dans les bandes constructibles, l'emprise au sol des constructions de toute nature peut être de 100%.

Au-delà des bandes constructibles, l'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de cette partie de la surface de terrain.

##### **Dans le secteur UAb :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 70% de la superficie de l'unité foncière.

##### **Dans le secteur UAc :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) ;

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant l'emprise au sol autorisée, sans augmentation de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLUi.

## **Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Dispositions communales - UA. 10**

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

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

#### **Dans le secteur UAa :**

1 - Dans les bandes constructibles définies à l'article UA.6, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres le long de la rue Jules Béclard, de la rue des Saules et de la rue des Sureaux ;
- 22 mètres le long de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.
- Le long de la Villa des Épinettes :
  - dans une bande de 6,50 mètres mesurée depuis le bord de la voie, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres ;
  - entre 6,50 mètres et 11 mètres mesurés depuis le bord de la voie, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres
  - au-delà d'une distance de 11 mètres mesurée depuis la voie, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- 20 mètres le long des autres voies.

2 - Au-delà des bandes constructibles, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

#### **Dans le secteur UAb :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

#### **Dans le secteur UAc :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

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

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## 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 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

#### **Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :**

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UA.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

#### **Dispositions diverses**

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. 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.

3 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour.

- 4 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.
- 5 - Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments voisins nécessitées par une construction nouvelle feront l'objet d'un traitement architectural afin de les intégrer parfaitement à la construction nouvelle.
- 6 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.
- 7 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

## **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 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.
- 3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.
- 4 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.  
En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.
- 5 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.
- 6 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.
- 7 - 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. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.
- 8 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

9 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

10 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

11 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

12 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons, ...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

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

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

3 - Pour les nouvelles constructions, les volets battants seront privilégiés.

En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

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

5 - 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 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.



3 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

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

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

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

##### **Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAc :**

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille en métal de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

##### **Dans le secteur UAc :**

Les clôtures seront ajourées.

---

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

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

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

#### **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

#### **3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de

l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.
- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.
- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

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

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

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

#### **Dispositions transversales**

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

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

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

##### **Dans le secteur UAa :**

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3.

##### **Dans le secteur UAb :**

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3.

##### **Dans le secteur UAc :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux, sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

##### **Modalités de calcul du coefficient de biotope :**

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

<b>Description de la surface</b>	<b>Coefficient pondérateur</b>
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

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

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

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

##### **Dans le secteur UAa :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

##### **Dans le secteur UAb :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

##### **Dans le secteur UAc :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

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

#### **Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

#### **Espaces Boisés Classés :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

---

## 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**

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, installation ou changement de destination 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.

---

#### **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.



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

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.
- Dégagement : 5,50 m (pour Saint Maur-des-Fossés)

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**

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

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

---

## Pour la commune de Saint Maur-des-Fossés UA. 17-5

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

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

### Dispositions communales – 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>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>	<p>1 place par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
<b>Bureaux</b>	une place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie et entrepôt</b>		
<b>Commerces et artisanat</b>	Il n'est pas fixé de règle.	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	<p>Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.</p> <p>Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.</p>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il n'est pas fixé de règle pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.	

---

### **17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

---

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

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

### **Dispositions transversales :**

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

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

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Artisanat et commerce :**

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

#### **Hébergement hôtelier :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

**Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire**, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

## 3. Paragraphe UA3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

#### **Article UA. 19 : Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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

## Dispositions applicables à la zone UB

### **Indications non-opposables**

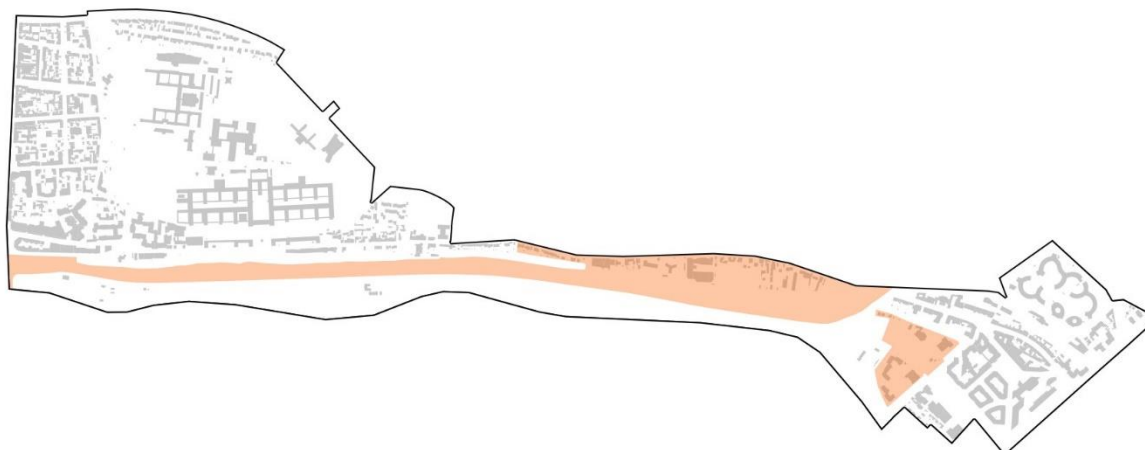
*La zone UB dite « zone urbaine mixte intermédiaire » correspond aux tissus généralement structurés le long des axes principaux du territoire, en transition entre des zones de centralités et des zones résidentielles.*

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

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

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UI	UB1
	UBi	UB2



# 1. Paragraphe UB1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune	X	
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Restauration	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Commerce de gros	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Hôtels	<b>Champigny-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques	<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune	X	
	Cinéma		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
		<b>Saint-Maurice</b> : voir UB.1 pour la commune		
<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	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <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 <b>Le Perreux-sur-Marne</b> : Voir UB.1 pour la commune <b>Vincennes</b> : Voir UB.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont</b> : Voir UB.2 pour la commune <b>Fontenay-sous-Bois</b> : Voir UB.2 pour la commune
	Entrepôts	X <b>Champigny-sur-Marne</b> : voir UB.1 pour la commune.		<b>Saint-Maur-des-Fossés</b> : Voir UB.2 pour la commune
	Bureaux		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Centres de congrès et d'exposition		X	



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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

g – Les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

**Dispositions communales – UB.1 :**

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

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

**Dispositions transversales :**

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Dispositions communales – UB.2 :**

Dans toute la zone UB, en cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à la surface de plancher existante.

En secteur UB1, les constructions destinées à l'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

---

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

## 2. Paragraphe UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

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

###### **Pour le secteur UB1 :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 2 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

**Pour le secteur UB2 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. La marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

---

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

### **Dispositions transversales :**

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

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

## **Dispositions communales – UB.7 :**

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

### **Pour le secteur UB1 :**

1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul règlementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul , à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 0,5 mètre.

**Pour le secteur UB2 :**

Les constructions s'implanteront en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique), ou en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi qui ne respectent pas les marges de recul règlementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul , à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

---



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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

### Dispositions communales – UB.9 :

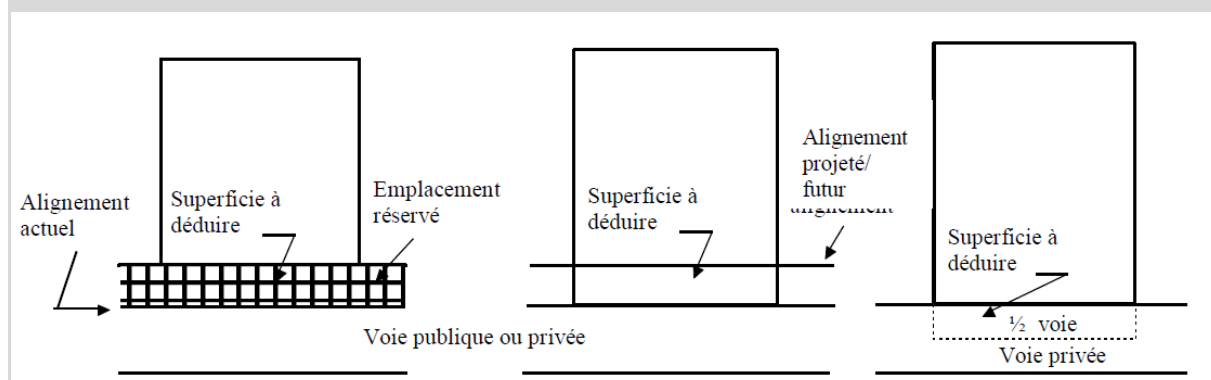
#### Champ d'application :

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

#### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

#### Dispositions applicables aux secteurs :

##### **Pour le secteur UB1 :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

##### **Pour le secteur UB2 :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

---

## **Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Dispositions communales – UB.10 :**

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

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

#### **Dispositions générales :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

##### **Pour le secteur UB1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14 mètres**.

##### **Pour le secteur UB2 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

---

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Dispositions transversales :**

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

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

#### **Dispositions communales – UB.11 :**

##### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

3 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. 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.

4 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

5 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

#### **Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :**

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UA.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

### **Dispositions diverses**

- 1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- 2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.
- 3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

### **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 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.
- 3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.
- 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. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.
- 5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.
- 6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.
- 7 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée. En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.
- 8 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UBg, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.
- 9 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

10 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

11 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

12 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renfoncement (débords, passage sous porches, balcons,...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

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

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

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.

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

5 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

6 - En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière

générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

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

- 1 - Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres.
- 2 - La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.
- 3 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

**En secteur UB2** : les clôtures seront obligatoirement ajourées.

---

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

### **Dispositions communales – UB.12 :**

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

*Les documents graphiques du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

#### **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

#### **3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un



bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial ou urbain des pavillons existants. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.

- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

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

### **Dispositions communales – UB.13 :**

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

#### **Dispositions transversales :**

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

#### **Dispositions communales – UB.14 :**

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux, sablés, dallés ou pavés sont autorisés. Les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

#### **En secteur UB1 :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière.

#### **En secteur UB2 :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

---

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

### **Dispositions communales - UB.15 :**

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

#### **En secteur UB1 :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 70%.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **En secteur UB2 :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :**

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB.12, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

### **Dispositions communales - UB.16 :**

#### **Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

#### **Espaces Boisés Classés :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

---

## 2.4 Stationnement

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

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

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

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

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

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

6 - 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.

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 UB.17-1**

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.

---

---

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

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

### Dispositions communales – UB.17-6

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<p>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>	<p>1 place par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
<b>Bureaux</b>	une place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie et entrepôt</b>		
<b>Commerces et artisanat</b>	Il n'est pas fixé de règle.	
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	<p>Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.</p> <p>Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.</p>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il n'est pas fixé de règle pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP). Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.	



---

### **17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

---

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

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

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales - UB.18**

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Artisanat et commerce :**

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

#### **Hébergement hôtelier :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

### 3. Paragraphe UB3 : 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 UB.19 : Accès**

##### **Dispositions communales – UB. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

##### **Article UB.20 : Voirie**

##### **Dispositions communales – UB. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 3.2 Desserte par les réseaux

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

# Dispositions applicables à la zone UC

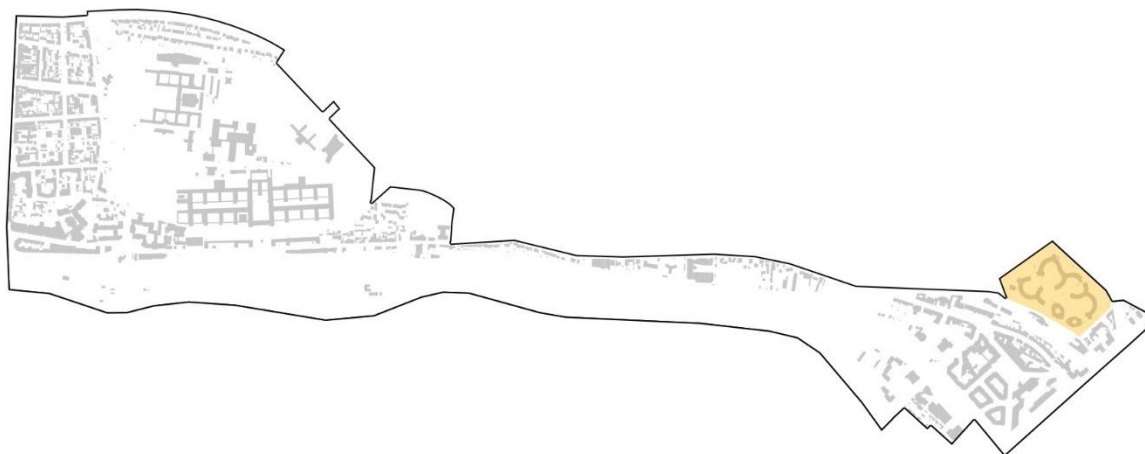
## INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone **UC** correspond aux **ensembles d'habitat collectif**.

La zone accueille une diversité de typologies d'habitat collectif : cités-jardins du début 20<sup>e</sup> siècle, grands ensembles des années 1950-1970 avec une architecture de tours et de barres, opérations d'ensemble constituées de résidences modernes. Ces secteurs s'articulent autour d'un parcellaire de grande taille et d'espaces verts publics conséquents en pied d'immeuble.

## Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UC	UC



# 1. Paragraphe UC1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		
	Exploitations forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<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	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <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	<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Entrepôts	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	
	Bureaux	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	
	Centres de congrès et d'exposition	<b>Saint-Mandé :</b> Voir UC.1 pour la commune	X	

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

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

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

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

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

h – Les déchetteries publiques et privées.

## Dispositions communales – UC.1

Les habitations légères de loisirs.

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

**Dispositions transversales :**

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

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

h - Dans les zones humides identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (1,3.), devront être évités :

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

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

### **Dispositions communales – UC.2 :**

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.



## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

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

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

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

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

#### **Dispositions communales – UC.5**

Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ; (2) elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; (3) elles réservent façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ; (2) elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; (3) que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

## 2. Paragraphe UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

B – Les équipements d'intérêt collectif et services publics devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

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

#### **Dispositions communales – UC.6**

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

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

**Les constructions s'implanteront en recul de 4 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de recul, ce dernier doit être au moins égal à **0,5** mètre..

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

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

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

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

c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration

des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.

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

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

## Dispositions communales – UC.7

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

### **Règle générale :**

#### **Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.**

En cas de retrait, la marge de retrait sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 2,50 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

### Dispositions transversales :

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

### Dispositions communales – UC.9

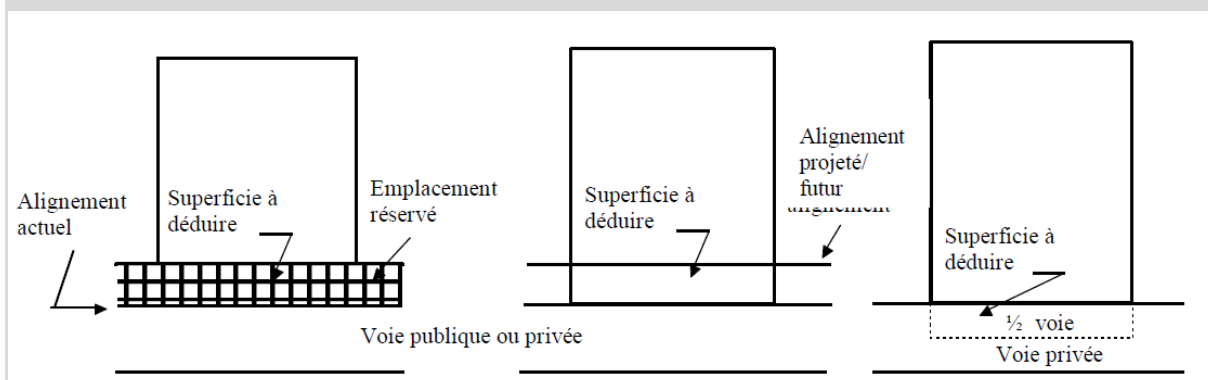
#### Champ d'application :

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

#### Dispositions applicables à la zone :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30% de l'unité foncière.**

## **Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Dispositions transversales :**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### **Dispositions communales – UC.10**

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

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

#### **Dispositions applicables à la zone :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **24 mètres**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions**

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

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

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

### **Dispositions communales – UC.11**

#### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

3 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

4 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

5 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

6 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. 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.

7 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

8 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

## **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 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

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

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

8 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée. En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

9 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UBg, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

10 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

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

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

6 - Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

7 - En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue. Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UB9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. L'épannelage des hauteurs des nouvelles constructions sera privilégié afin qu'elles s'inscrivent de façon optimale dans le tissu urbain.

8 - Pour les constructions implantées à l'angle de deux voiries, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, l'angle doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

9 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

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.

4 - En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

#### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

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

1 - En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.



2 - La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

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

---

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

#### **Dispositions communales – UC.13**

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

3 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure d'une épaisseur maximale de 15 cm par rapport au nu de la façade, pourra être autorisée sur le domaine public sous réserve : de l'accord du gestionnaire de la voirie, de la conservation d'un trottoir après-projet ayant une largeur de 1,40 mètre minimum et d'un traitement architectural d'ensemble de qualité

---

## 2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

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

#### **Dispositions communales – UC.14**

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à **0,3** avec a minima **20%** de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 50%.

#### **Modalités de calcul du coefficient de biotope :**

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

<b>Description de la surface</b>	<b>Coefficient pondérateur</b>
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

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

**Dispositions communales – UC.15**

**Dispositions applicables à la zone :**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

**Dispositions communales – UC.16**

**Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

## 2.4 Stationnement

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

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

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

#### **Dispositions communales – UC.17-1**

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.

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

---

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

---

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

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

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

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

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

---

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

---

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


---

**Dispositions communales – UC.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	<p>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>	<p>1 place maximum par logement</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum</p>
Résidences étudiantes et résidences séniors	1 place par logement maximum	0,5 place par logement maximum
Bureaux	une place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	une place de stationnement maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie, dépôt		
Commerces et artisanat	<p>1 place de stationnement minimum.</p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	
Hébergements hôteliers	<p>Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.</p> <p>Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.</p>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	<p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.</p>	

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**


---

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

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

### **Dispositions transversales :**

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

### **Dispositions communales**

#### **Dispositions communales - UC.18**

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Artisanat et commerce :**

Pour les constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos. Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

#### **Hébergement hôtelier :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

## 3. Paragraphe UC3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Dispositions transversales :**

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

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

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

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

#### **Article UC.19 : Accès**

##### **Dispositions communales – UC. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article UC.20 : Voirie**

##### **Dispositions communales – UC. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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



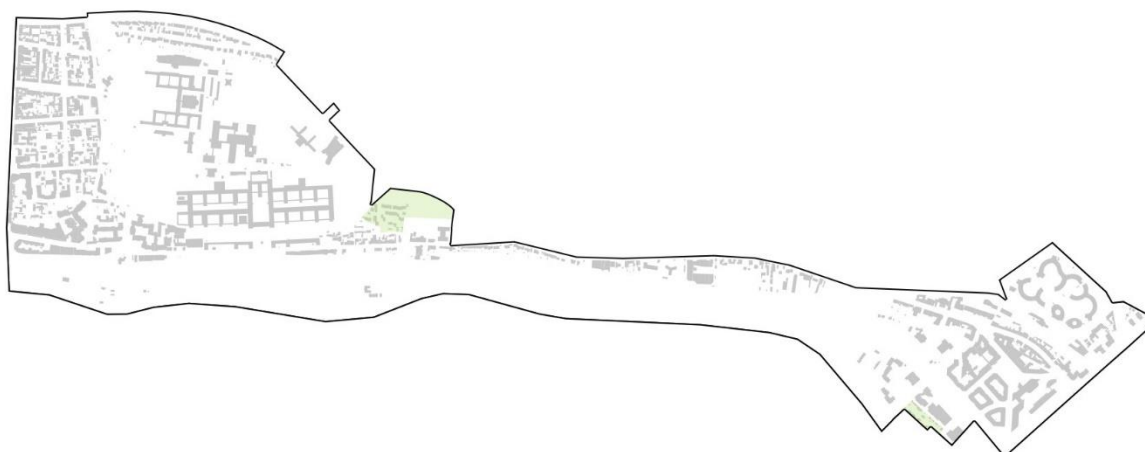
# Dispositions applicables à la zone UP

## INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La **zone UP** correspond aux **secteurs pavillonnaires** à préserver. Ces derniers sont les tissus résidentiels dominants du territoire en termes de surface occupée. Ils constituent les développements immobiliers les plus prégnants dans les villes du territoire à partir de la fin du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup>. La zone accueille une diversité de typologies d'habitat majoritairement individuel : lotissements, villas, maisons de maître en bords de Marne...

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UE	UP1
	UI	UP2



# 1. Paragraphe UP1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	<b>Fontenay-sous-Bois :</b> Voir UP.1 pour la commune	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>  <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune
		<b>Maisons-Alfort :</b> Voir UP.1 pour la commune		
		<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune		
	Restauration		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <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> voir UP.1 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.1 pour la commune	X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b>
	Équipements sportifs		X	<i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		
	Entrepôts	X <b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UP.1 pour la commune		<b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.2 pour la commune
	Bureaux	<b>Fontenay-sous-Bois :</b> voir UP.1 pour la commune  <b>Saint-Maur :</b> Voir UP.1 pour la commune	X	<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances</i>  <b>Joinville-le-Pont :</b> Voir UP.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

**Dispositions transversales :**

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

b – L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les décharges, et les dépôts à l'air libre à l'exception des dépôts nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

f – Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs.

## Dispositions communales – UP.1

1- Les habitations légères de loisirs sont interdites.

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

**Dispositions transversales :**

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Dispositions communales – UP.2

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

1- En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante.

### **En secteur UP1 :**

1 - Les constructions destinées aux bureaux à condition que : (1) elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation ; (2) les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

2 - Les constructions destinées à l'artisanat à condition que : (1) leur surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ; (2) que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

#### Dispositions communales – UP.5

En secteur UP1 :

Les constructions destinées au commerce à condition que : leur surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ; qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages ; qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

## 2. Paragraphe UP2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

#### **Dispositions communales - UP.6**

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

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

###### **Pour le secteur UP1 :**

- 1 - Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 4 mètres.

###### **Pour le secteur UP2 :**

- 1 - Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction, ou en retrait
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 2 mètres

##### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

- 1 - Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :



- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

3 - En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

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

### **Dispositions transversales :**

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

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

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

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

## **Dispositions communales – UP.7**

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

### **Règle générale :**

- 1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les marges de recul édictées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

4 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

#### **Dispositions communales – UP.9**

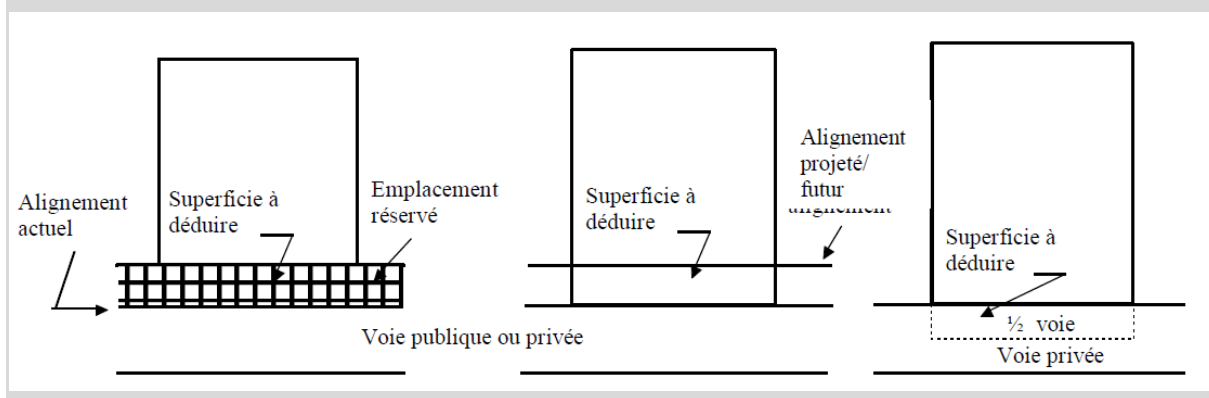
##### **Champ d'application :**

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

**Dispositions applicables aux secteurs :**

**Pour le secteur UP1 :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

**Pour le secteur UP2 :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

**Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

***Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions***

**Dispositions communales – UP.10**

**Champ d'application :**

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

**Dispositions générales**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

**Dispositions applicables aux secteurs :**

**Secteur UP1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

**Secteur UP2 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions**

#### **Dispositions transversales :**

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

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

### **Dispositions communales – UP.11**

#### **A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

3 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. 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.

4 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visible du domaine public.

5 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

#### **Dans les ensembles patrimoniaux à préserver repérés au plan graphique :**

1 - Les projets devront respecter les prescriptions indiquées à l'article UA.12.

2 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural et respecter le gabarit des pavillons existants dans le secteur qui témoignent de la présence d'un tissu pavillonnaire résiduel dont les qualités particulières doivent être protégées, à la fois en termes de typologie bâtie, de diversité architecturale et d'identité forte dans l'histoire urbaine de la commune.

3 - Les constructions nouvelles ou les travaux d'extension sur construction existante doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte aux pavillons résiduels existants, en termes de hauteur, d'implantation dans la parcelle, de gabarit des bâtiments, d'ambiance paysagère.

#### Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures-terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

### **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 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

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

5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

7 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

9 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons,...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

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

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.

3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,80 m x 1 m.

4 - Les toitures-terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

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.

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

5 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

#### **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

1 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2 - Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau. De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

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

1 - Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres.

2 - La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

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

---

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

### **Dispositions communales – UP.12**

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

#### **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

#### **3- Ensemble patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt architectural, patrimonial

ou urbain des pavillons existants Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète.
- La démolition des pavillons existants est uniquement autorisée pour des raisons de sécurité.

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

#### **Dispositions communales – UP.13**

- 1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.
- 2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...



## 2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

#### **Dispositions transversales :**

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

#### **Dispositions communales – UP.14**

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

##### **Secteur UP1 :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 30% de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 60%.

##### **Secteur UP2 :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de 70%.

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

#### **Dispositions communales – UP.15**

##### **Dispositions applicables à la zone :**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

### **Dispositions communales – UP.16**

#### **Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

#### **Espaces Boisés Classés :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement seront autorisés pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

---

## 2.4 Stationnement

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

---

#### **17-1 Dispositions générales**

---

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

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

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

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.

---

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

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

---

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

---

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

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

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

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

---

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


---

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

---

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


---

**Dispositions communales – UP.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<p>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	1 place par logement maximum
<b>Bureaux</b>	une place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Industrie et entrepôt</b>	/
<b>Commerces et artisanat</b>	<p>1 place de stationnement minimum.</p> <p>Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Hébergements hôteliers, touristiques</b>	<p>Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.</p> <p>Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépôt pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.</p>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	<p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.</p>

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

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

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

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

### **Dispositions communales - UP.18**

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Artisanat et commerce :**

Pour les constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

#### **Hébergement hôtelier :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

## 3. Paragraphe UP3 : 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 UP.19 : Accès**

#### **Dispositions communales – UP. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article UP.20 : Voirie**

#### **Dispositions communales – UP. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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

## Dispositions applicables à la zone UF

### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

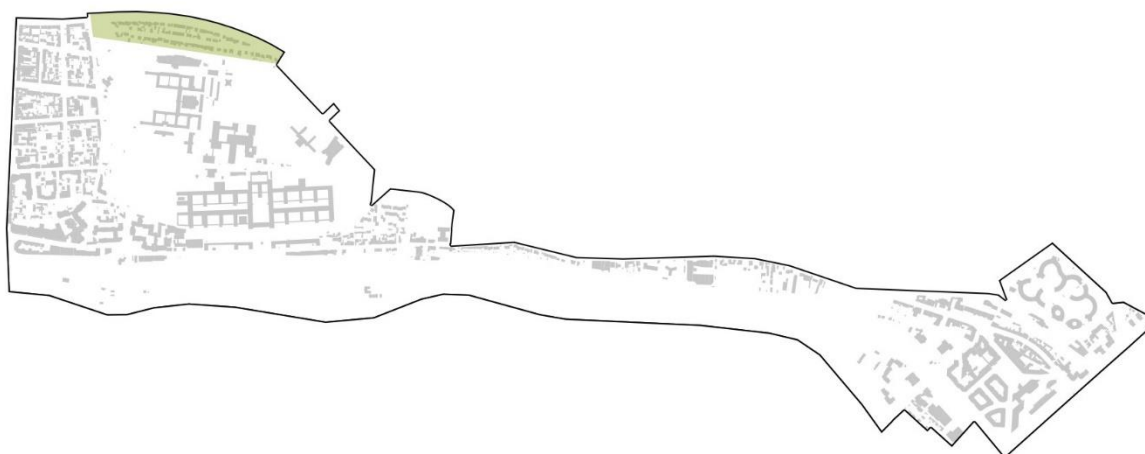
#### Zone des franges du Bois de Vincennes

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

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

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UD	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> 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> 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> Voir UF.1 pour la commune	X	
	Salle d'art et de spectacles			<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UF.1 pour la commune	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		<b>Saint-Mandé :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Entrepôts	X <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> Autorisé	<b>Saint-Maurice :</b> Voir UF.2 pour la commune
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

**Dispositions transversales :**

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

### Dispositions communales UF.1

1- Les piscines enterrées et hors sol.

2- La démolition des bâtis existants sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3- Les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et les « autres équipements recevant du public » sont interdits.

**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.

### **Pour la commune de Saint Maurice – UF. 2 :**

- 1 - En cas d'extension, la surface de plancher créée sera inférieure ou égale à 15% de la surface de plancher existante.
  - 2 - Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et constituent une activité accessoire de la construction.
-

## 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***

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

---

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

#### Dispositions communales – UF.6

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui est compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et la sécurité :*

- les éléments de modénature dans la limite de 20 cm de profondeur*
- les débords de toiture dans la limite de 30 cm de profondeur.*

##### **Dispositions générales**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques :

- avec un minimum de 3 mètres, en l'absence d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, reporté au document graphique.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies pour les constructions déjà implantées à l'alignement ;
- soit en retrait des voies, sans réduire le retrait existant.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

### Dispositions communales – UF.7

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui est compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

#### **Règle générale :**

- 1 - Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :
  - à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
  - au tiers de la hauteur de la façade ( $L=H/3$ ), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.
- 3 - Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :
  - soit en limite séparative ;
  - soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).
- 4 - Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.
- 5 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront en limite séparative ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.
- 6 - En cas de maison protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur une parcelle adjacente, les constructions s'implanteront en retrait de la limite séparative. Pour l'extension des constructions existantes implantées en limites séparatives, les extensions sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



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

### Dispositions communales – UF.8

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

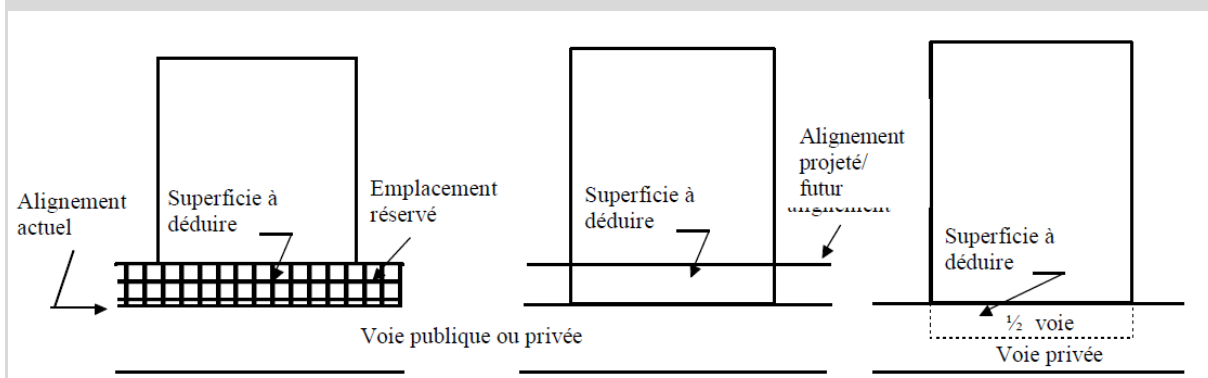
### Dispositions communales – UF.9

#### Champ d'application :

Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.

#### Dispositions applicables à la zone :

- 1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas **30%** de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUI dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Dispositions communales - UF.10**

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

*Ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

#### **Règle générale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 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 - Toute construction nouvelle devra respecter le caractère historique et le paysage spécifique de la zone.

2 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

#### Dispositions diverses

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne de goutte. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

4 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture. 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.

5 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour non visibles du domaine public.

6 - Les canalisations de ventilation devront être masquées.

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

## **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 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.
- 3 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.
- 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. En cas de rénovation, les toitures, par leur silhouette et leur contour, devront s'intégrer dans les profils environnants.
- 5 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.
- 6 - L'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.
- 7 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.
- 8 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.
- 9 - Les sous-faces des ouvrages en saillie ou en renforcement (débords, passage sous porches, balcons...) auront une finition soignée et bénéficieront d'une attention particulière.

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

- 1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.
- 2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.
- 3 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture, leurs dimensions maximales seront 0,60 m x 0,80 m. Leur nombre devra être limité et ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- 4 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.
- 5 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.
- 6 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

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

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

10 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

#### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

1 - En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

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.

4 - Les volets roulants sont interdits.

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

6 - Pour les nouvelles constructions et extensions, les volets battants seront privilégiés.

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

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

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

##### a. En bordure des voies et des espaces publics :

1 - Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. La pose d'écran de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

2 - Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

##### b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
  - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.
-

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

### Dispositions communales – UF.12

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

#### **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.
- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

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

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

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique.

## 2.3 Traitement des espaces non bâtis

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

#### Dispositions générales

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

#### Dispositions communales – UF.14

##### Dispositions applicables à la zone :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à **0,3** avec a minima **20%** de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés à hauteur de **70%**.

##### **Modalités de calcul du coefficient de biotope :**

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

<i>Description de la surface</i>	<i>Coefficient pondérateur</i>
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4



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

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

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

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

#### **Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

## 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**

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.

---

---

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

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

---

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

---

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

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

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

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

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

---

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

---

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


---

**Dispositions communales – UF.17-6**

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
<b>Habitat</b>	<p>Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.</p> <p>Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.</p> <p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum</p>
<b>Résidences étudiantes et résidences seniors</b>	1 place par logement maximum
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	<p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnements des constructions.</p>

## **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**

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

## 3. Paragraphe UF3 : Équipement et réseaux

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Article UF.19 : Accès**

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

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

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

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

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

#### **Dispositions communales - UF. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

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

#### **Dispositions communales - UF. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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

## Dispositions applicables à la zone UE

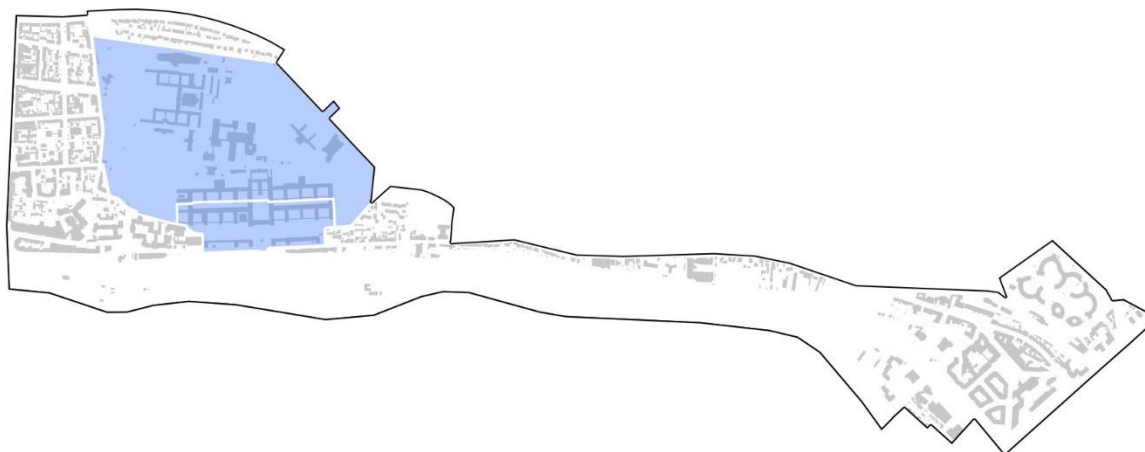
### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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

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

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	UH	UE
	UH (secteur de projet)	UEa



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

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS	
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricoles	X			
	Exploitations forestières	X			
<b>Habitation</b>	Logement	X		<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>Sauf si strictement indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements</i>  <b>Fontenay-sous-Bois :</b> Voir UE.2 pour la commune  <b>Saint-Maurice :</b> Voir UE.2 pour la commune  <b>Aussi, voir UE.2 des dispositions communales</b>	
	Hébergement	<b>Champigny-sur-Marne :</b> 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  <b>Saint-Maurice :</b> en zone UE hors UEa		<b>Pour l'ensemble du territoire :</b> <i>Sauf si elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif</i>  <b>Saint-Maurice (UEa) :</b> Voir UE.2 pour la commune  <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> Voir UE.2 pour la commune
	Hôtels	<b>Maisons-Alfort :</b> Voir UE.1 pour la commune  <b>Saint-Maurice :</b> Voir UE.1 pour la commune		X	<b>Champigny-sur-Marne :</b> Voir UE.2 pour la commune
	Autres hébergements touristiques			X	
		Cinéma	<b>Villiers-sur-Marne :</b> Voir UE.1 pour la commune		X
<b>Équipements d'intérêt</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des			X	



DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>collectif et services publics</b>	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	<i>Sous réserve de ne pas générer de nuisances.</i>
	Équipements sportifs		X	<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) <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 <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

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de toute nature,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.

**Dans le secteur UEa :**

- Toute nouvelle construction est interdite.

**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

### Dans la zone UE hors secteur UEa :

1- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

2- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient liées à l'activité hospitalière ou à la santé publique.

3- Les constructions destinées à l'habitation et à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées à la santé publique.

### En secteur UEa :

Sont autorisés :

4 - Le changement de destination des constructions

5 - Les constructions destinées aux bureaux.

6 - Les constructions destinées aux logements.

7- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail.

8- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

9- Les centres de congrès et d'exposition.

## 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***

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions communales – UE.6

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

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

###### **Règle générale :**

###### **En zone UE hors secteur UEa :**

Les constructions s'implanteront :

- **soit à l'alignement des voies** et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ;
- **soit en recul de 0,5 mètre minimum** de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

#### **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, sauf pour Saint-Mandé.

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 :

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

### Règle générale :

#### **En zone UE hors secteur UEa :**

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

En cas de retrait, il sera de **6 mètres minimum**.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

En cas de clôture protégée, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

### Dispositions transversales :

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

### Dispositions communales – UE.8 :

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

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

### Dispositions transversales :

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

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

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

### Dispositions communales – UE.9

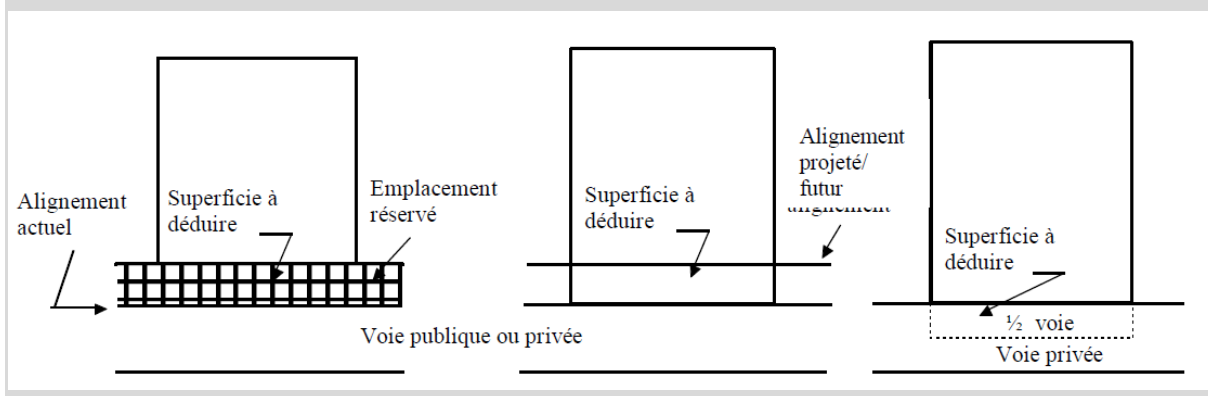
#### Champ d'application :

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*





*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

**Dispositions applicables aux secteurs :**

Il n'est pas fixé de règle.

---

**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**

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

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions**

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

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

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

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

#### **Dispositions communales – UE.11**

##### **À – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les constructions doivent être aménagées et entretenues 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.

##### *Dispositions diverses*

1 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantés de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

2 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, 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.

3 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

4 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

5 - L'installation de système de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour.

##### **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'ensemble des façades d'une construction devra être traité avec le même soin et s'harmoniser avec les façades avoisinantes, y compris les murs pignons.

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

4 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

5 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

#### **En zone UE hors secteur UEa :**

6 - Le caractère primordial sera la continuité visuelle de l'alignement, mais les ruptures (porches, clôtures, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Ces ruptures seront imposées pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres.

7 - Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur, et en respectant leur gabarit.

8 - Les coffrets des volets roulants seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou seront non visible du domaine public.

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

#### **Dans toute la zone UE :**

1 - Les châssis de toit devront s'insérer dans le même plan que la toiture.

2 - Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, canalisations...) doivent faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

#### **Dans la zone UE hors secteur UEa :**

1 - Les toitures seront à pente ou en terrasse. Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité, y compris les locaux techniques émergents.

2 - Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. 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.

3 - Les toitures terrasses seront autorisées sous réserve d'une bonne insertion de l'architecture dans le site et le paysage environnant. Elles seront végétalisées sur au moins 50% de leur surface ou occupées par des panneaux solaires sur au moins 50% de leur surface.

### **D - OUVERTURE DES FAÇADES**

En cas de remplacement des menuiseries, il convient d'employer le même matériau et la même couleur pour les menuiseries d'une même façade.

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

En cas de volets roulants, les coffrets seront si possible intégrés dans le volume de la construction ou ne pourront pas dépasser du nu extérieur des murs de façade et devront demeurer invisibles de l'extérieur.

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

## **E - DEVANTURES COMMERCIALES**

### **En zone UEa :**

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade du bâtiment existant, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies qui seront d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

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

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,5 mètres.

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

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

### **Dispositions communales - UE.12**

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **1- Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements

d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

## **2- Clôtures protégées**

- Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. Toute restauration de clôture est autorisée à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

- La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine.

- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

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

### **Dispositions communales – UE.13**

#### **En zone UE hors secteur UEa :**

1 - Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables.

2 - Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

## 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**

#### **Dispositions applicables à la zone :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

### **Dispositions communales – UE.16**

#### **Dans les espaces paysagers protégés, repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :**

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UE.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

#### **Dans les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage (4-1) et au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) délimitée au plan de zonage (4-1) et au plan des secteurs de projet (4-2) :**

Les principes d'espaces paysagers et d'alignements d'arbres à créer et/ou à conserver devront être respectés.

---

## 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

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.

---

---

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

---

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.



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

---

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

---

#### **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

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

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

---

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


---

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

---

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


---

**Dispositions communales – UE.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>Bureaux</b>	1 place maximum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place maximum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Habitat</b>	1 place maximum par logement Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 0,5 place par logement maximum	
<b>Résidences étudiantes et résidences séniors</b>	0,5 place par logement maximum	
<b>Commerces et artisanat</b>	Pas de règle	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)</b>	Il n'est pas fixé de règles. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.	

---

**17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**


---

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

---

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

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

### **Dispositions communales - UE.18**

La surface dédiée au stationnement vélo pourra être prévue sur la parcelle soit en extérieur, soit sous la forme d'un local.

Le stationnement des véhicules non motorisés sera prévu pour toute construction et changement de destination. Une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo, de préférence couverte sera réalisée.

#### **Habitation :**

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Bureau :**

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Artisanat et commerce :**

Pour les constructions supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Pour les constructions dont la surface de plancher excède 500 m<sup>2</sup>, il sera prévu 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs.

**Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire**, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.

Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

### 3. Paragraphe UE3 : Équipement et réseaux

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

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

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

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

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

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

##### **Article UE.19 : Accès**

##### **Dispositions communales - UE.19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

##### **Article UE 20 : Voirie**

##### **Dispositions communales - UE.20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### 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

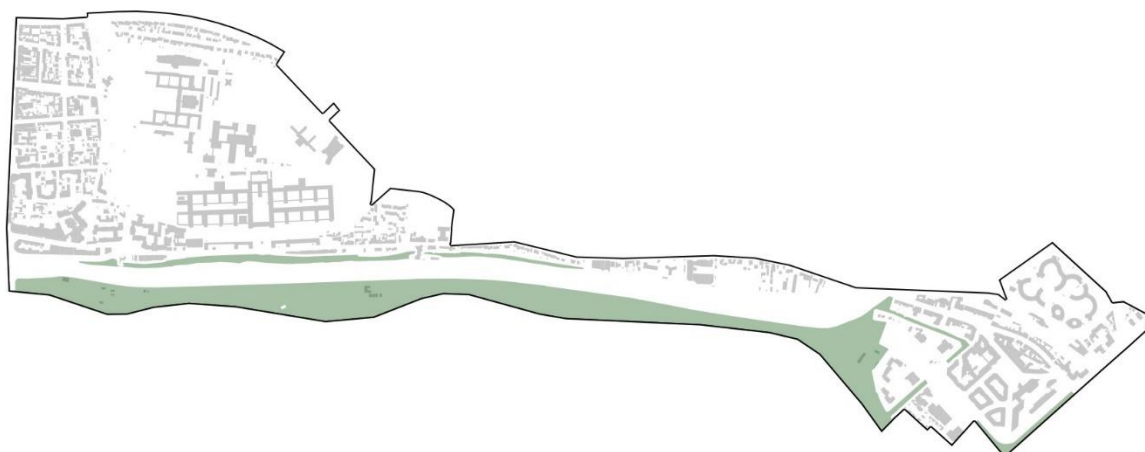
### INDICATIONS NON-OPPOSABLES

*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.*

### Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Saint-Maurice	N	N



# 1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
<b>Exploitations agricole et forestière</b>	Exploitations agricole	X		<b>Joinville-le-Pont :</b> 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>	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Maisons-Alfort :</b> 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> Voir N.2 pour la commune
Autres équipements recevant du public	X	<b>Joinville-le-Pont :</b> autorisé	<b>Plusieurs communes du territoire sont concernées :</b> 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> 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

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (rivières, bassins, mares, étangs) sont interdits : - Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;

- L'entreposage de matériel.

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

### Dispositions communales N.2

- 1 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de respecter le milieu.
- 3 - Les aménagements légers sportifs et de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
- 4 - Les équipements et aménagements de loisirs légers et temporaires sont autorisés afin de permettre la baignade naturelle en Marne à condition qu'ils soient démontables ;

#### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

- 5 - Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- 6 - Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.



## 1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions transversales :

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

#### Dispositions communales - N.6

##### Champ d'application :

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

##### Règle générale :

- 1 - Les constructions s'implanteront :
  - soit à l'alignement de la voie,
  - soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 4 mètres.
- 2 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

#### Dispositions communales - N.7

##### Champ d'application :

*Est considéré comme une façade toute les faces verticales ou présentant un angle par rapport à l'horizontale qui soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°.*

##### Règle générale :

- 1 - Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.
- 2 - La marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ( $L = H$ ).

3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) s'implanteront soit en limites soit en retrait.

4 - En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

#### **Dispositions transversales :**

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

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

#### **Dispositions communales - N.9**

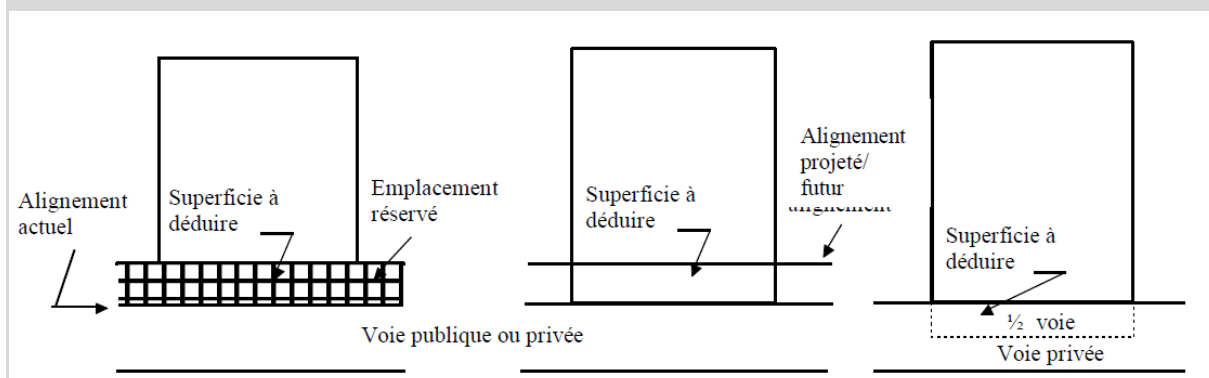
##### **Champ d'application**

*Sont exclus de l'emprise au sol : les éléments de modénatures et les débords de toiture.*

*Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.*

*La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*

*La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.*



*Une construction existante dépassant l'emprise au sol autorisée ne pourra pas conserver la même emprise au sol si les travaux consistent à démolir une partie de son bâti. L'emprise au sol ainsi démolie ne pourra en aucun cas être reconstruite.*

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

1 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

### **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 maximale : les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures.*

*La hauteur est calculée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction.*

##### **Dispositions générales :**

1 - La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 7 mètres.

2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).

## 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**

1 - En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2 - Les citernes, les paraboles, les systèmes de ventilation ou de climatisation et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3 - Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade\* de la construction\* ou dans la composition de la clôture.

4 - Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne dégout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

5 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes-relais, paraboles...), de quelques dimensions que ce soit, ne doivent pas porter atteinte à l'environnement existant, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre.

#### **B – TRAITEMENT DES FAÇADES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

1 - Dans le cas des bâtiments existants présentant une façade principale en briques, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés. Pour ces constructions, l'isolation thermique extérieure ne sera pas autorisée.

2 - Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramiques de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.

#### **C - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIEES AU PPRI**

La hauteur n'excédera pas 2,5 mètres. Les clôtures seront obligatoirement ajourées et constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

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

---

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

### Dispositions communales - N.12

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

*Les documents graphiques du règlement identifient des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLUi protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.*

*Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun. Une annexe du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLUi et précise leur localisation.*

#### **Travaux portant sur un « bâtiment et élément protégé »**

1- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

2- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

3- La démolition des constructions protégées est autorisée à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

4- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques, réalisés sur des maisons et constructions à protéger doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale : proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

## **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**

#### **Dispositions générales :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière.



**Article N.15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs****Dispositions communales - N.15****Dispositions applicables à la zone**

1 - Les plantations existantes, notamment les arbres\* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

2 - Dans les espaces paysagers protégés\* au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

- En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.
- Les plantations existantes, notamment les arbres\* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

**Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique****Dispositions communales - N.16****Espaces paysagers protégés :**

1 - Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

2 - Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

**Espaces Boisés Classés :**

Les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

**Pour les alignements d'arbres à préserver repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques . Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

## 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**

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.

---

---

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

---

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement

immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes :

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

---

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

---

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%.

---

### **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**

En cas de changement de destination, les règles de stationnement définies à l'article 17.6 s'appliquent.

---

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

### Dispositions communales - N.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

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

### Dispositions communales - N.17-6

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

### ***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

Sans objet.

## 3. Paragraphe N3 : 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 N.19 : Accès**

##### **Dispositions communales - N. 19**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article N.20 : Voirie**

##### **Dispositions communales - N. 20**

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 Desserte par les réseaux

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