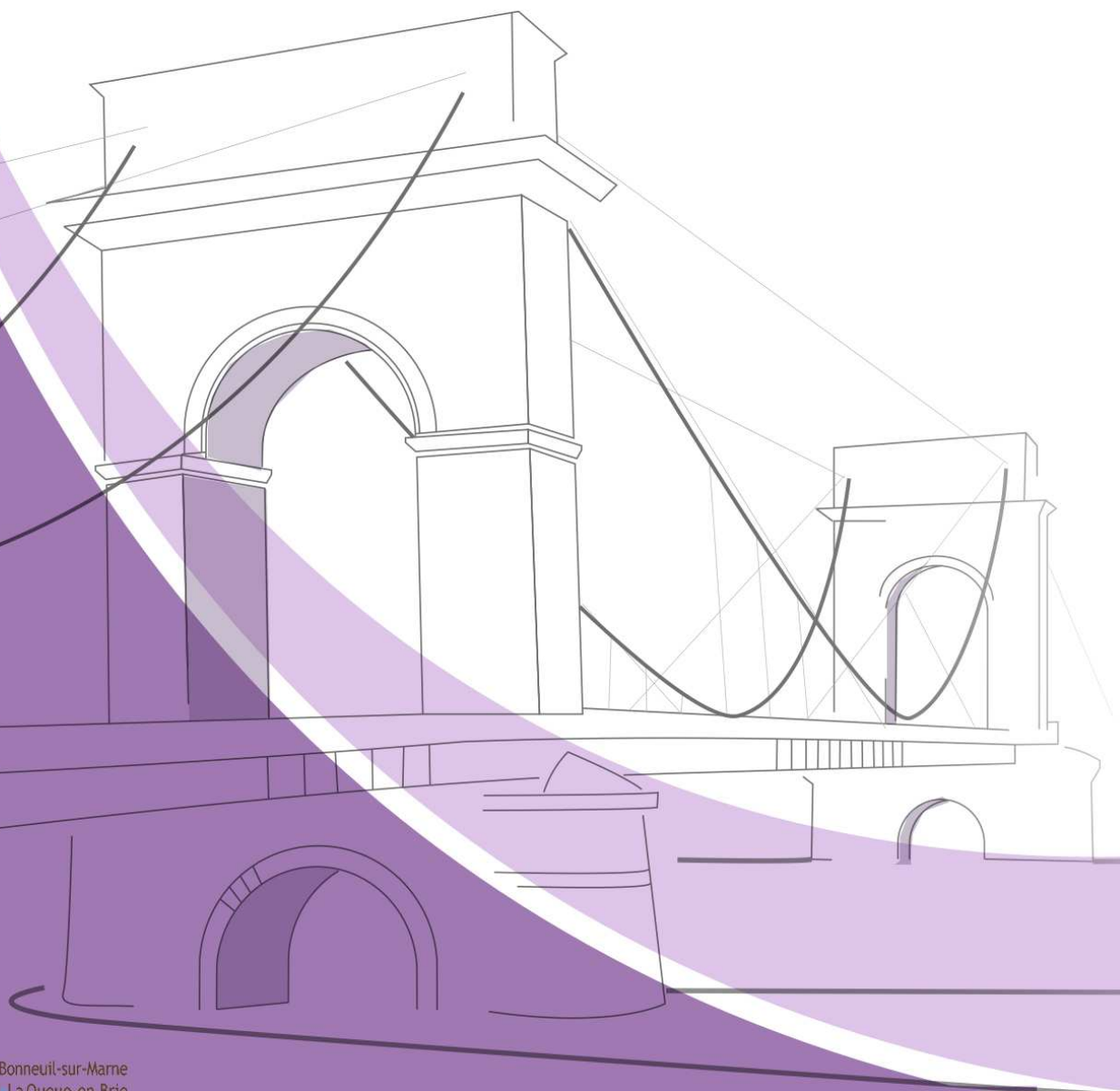


4.1 – REGLEMENT ECRIT

Dossier d'approbation du projet de PLU

Conseil territorial du 14 décembre 2016



SOMMAIRE

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	5
CHAPITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES	6
La composition du règlement	6
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	6
Les annexes du PLU	7
CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	8
1.1 Terrain	8
1.2 Bandes de constructibilité.....	8
1.3 Constructions existantes	8
1.4 Extension	8
1.5 Bâtiment annexe.....	8
1.6 Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU	8
1.7 Périmètre de contrôle de la taille des logements.....	8
1.8 Linéaires de rez de chaussée actifs	9
1.9 Périmètre d'attente d'un projet global	9
1.10 Secteurs soumis à des risques d'inondation	9
1.11 Secteurs soumis à des nuisances sonores	9
1.12 Périmètre de risque technologique.....	10
1.13 Lignes de transport d'électricité	10
CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	11
2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies.....	11
<i>Alignement.....</i>	11
<i>Recul.....</i>	11
<i>Marge de recul.....</i>	11
<i>Respect d'un pan coupé à l'angle de 2 voies</i>	11
<i>Saillies en surplomb de l'espace public.....</i>	12
2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	12
<i>Limites séparatives (latérales et de fond de terrain).....</i>	12
<i>Retrait et mode de calcul.....</i>	12
<i>Baies.....</i>	12
<i>Partie de construction comportant des baies.....</i>	12
2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	13
<i>Distance entre deux constructions.....</i>	13
<i>Baies.....</i>	13
2.4 L'emprise au sol des constructions.....	13
<i>Définition de l'emprise au sol des constructions.....</i>	13
<i>Coefficient d'emprise au sol.....</i>	13
2.5 La hauteur des constructions	14
<i>Gabarit d'îlot</i>	14
<i>Gabarit applicable aux bâtiments annexes.....</i>	14
<i>Hauteur de façade (Hf)</i>	14
<i>Hauteur plafond (Hp)</i>	14
<i>Niveau de référence</i>	15

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE.....	16
3.1 Ouverture visuelle.....	16
3.2 Patrimoine d'intérêt local	16
3.3 Qualité architecturale.....	16
<i>Principes généraux.....</i>	<i>16</i>
<i>Une architecture qui intègre les risques d'inondation</i>	<i>16</i>
<i>Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant.....</i>	<i>16</i>
<i>Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux</i>	<i>16</i>
<i>Balcons et gardes corps</i>	<i>17</i>
<i>Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable</i>	<i>17</i>
<i>Conception des constructions à destination d'habitation</i>	<i>17</i>
CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE.....	18
4.1 Définitions.....	18
<i>Espaces libres</i>	<i>18</i>
<i>Espaces verts</i>	<i>18</i>
<i>Pleine terre</i>	<i>18</i>
4.2 Traitement qualitatif des espaces libres	18
4.3 Cœur d'îlot vert	19
4.4 Espace vert des ensembles résidentiels	19
4.5 Espace public et infrastructure végétalisés	20
CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT.....	21
5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité	21
5.2 Emplacements réservés	21
5.3 Localisations pour réalisation d'équipements.....	21
5.4 Dispositions générales relatives au stationnement	22
5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves	22
5.6 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes.....	23
5.7 Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés.....	24
5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés.....	24
5.9 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés	25
5.10 Les normes de stationnement pour les vélos	25
5.11 Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos	26
CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	27
6.1 Le raccordement au réseau d'eau potable	27
6.2 Assainissement	27
<i>La gestion des eaux usées.....</i>	<i>27</i>
<i>La gestion des eaux pluviales.....</i>	<i>28</i>
6.3 Réseaux divers et télécommunication	28
6.4 Raccordement au chauffage urbain	28
6.5 Collecte des déchets	28

PARTIE 2 LE REGLEMENT PAR ZONE 31**ZONE UA 33****ZONE UB 45****ZONE UC 55****ZONE UD 61****ZONE UE 73****ZONE UF 85****ZONE UP 93****ZONE N 101****PARTIE 3 LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL 105****Rappels :**

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU d'Alfortville. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement n'ont qu'un caractère illustratif. Ils sont dépourvus de portée réglementaire.

PARTIE 1

les définitions et dispositions communes au règlement

CHAPITRE PRELIMINAIRE : DISPOSITIONS GENERALES

La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit, de documents graphiques et d'une identification des bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial.

Le règlement écrit (document 4.1) est décomposé en trois parties :

- la partie 1: définitions et dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- la partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU.

La règle écrite applicable à un terrain résulte de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- la partie 3 : les bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Cette partie identifie les bâtiments qui ont un intérêt patrimonial et précise, pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

Le règlement graphique (documents 4.2 et 4.3) est composé de deux plans :

- le plan de zonage (document 4.2)

Le plan de zonage a pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

- le plan des dispositions particulières (document 4.3)

Ce plan des dispositions particulières délimite le champ d'application territorial de 4 dispositions :

- le périmètre de contrôle de la taille des logements
- les linéaires de rez de chaussée actifs
- les secteurs qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- les secteurs de limitation des débits de fuite (gestion des eaux pluviales)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont délimités sur le plan de zonage des dispositions particulières (document 4.3). Les secteurs concernés correspondent à des espaces urbains voués, à plus ou moins long terme, à faire l'objet d'une mutation urbaine.

Sur chaque secteur concerné, les OAP définissent le parti d'aménagement retenu qui est exprimé par un écrit et un schéma d'aménagement.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions réglementaires et compatible avec le contenu des OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

Les annexes du PLU

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent, nonobstant les dispositions du PLU, avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plus part, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (3 000e)
- 5.3 – Plan des risques existant avant travaux et technologiques (3 000e)
- 5.4 – Plan des périmètres (3 000e)
- 5.5 – Plan du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (3 000e)
- 5.6 – Plan des réseaux d'assainissement (3 000e)
- 5.7 – Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (5 000e)

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

1.1 Terrain

Un terrain est une unité foncière ou une propriété, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

1.2 Bandes de constructibilité

Les dispositions réglementaires de certaines zones peuvent être différentes sur un même terrain en fonction des bandes de constructibilité :

- la bande de constructibilité principale de 20 mètres de profondeur, est mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement, actuel ou futur, ou de la limite de la marge de recul (cf. infra) ;
- la bande de constructibilité secondaire, s'applique aux terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Les bandes de constructibilité s'appliquent le long des voies et emprises publiques existantes ou celles, nouvelles, ayant une largeur d'emprise au moins égale à 4 mètres.

1.3 Constructions existantes

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation de la révision du PLU.

1.4 Extension

Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale, par une augmentation de son emprise au sol, et/ou de façon verticale, par une surélévation.

1.5 Bâtiment annexe

Un bâtiment annexe constitue un local accessoire de faibles dimensions et non une extension de la construction principale.

Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : garage, local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

1.6 Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

Des travaux peuvent être réalisés sur des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'ils sont prévus par des dispositions spécifiques prévues dans le règlement de chaque zone (partie 2 du règlement) ou qu'ils sont étrangers à cette non-conformité ou encore qu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver l'écart à la règle.

1.7 Périmètre de contrôle de la taille des logements

Dans les périmètres de contrôle de la taille des logements, tels qu'ils sont délimités au plan des dispositions particulières (plan 4.3), pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 55 m².

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 55 m² aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

1.8 Linéaires de rez de chaussée actifs

Les linéaires de rez de chaussée actifs figurent au plan de zonage (plan n°4.2).

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire **de rez de chaussée actif** doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes : est interdit le changement de destination d'un local ayant une destination autre que l'habitation situé au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.
- pour les constructions neuves : le rez de chaussée des constructions doit avoir une destination autre que l'habitation ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter sur la partie de la construction devant avoir une destination autre que l'habitation.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale nécessaire à l'implantation d'un local autre que l'habitation, à compter de la façade des constructions le long de la voie.

1.9 Périètre d'attente d'un projet global

Une servitude d'urbanisme particulière, dite périètre d'attente d'un projet global, instituée en application de l'article L. 151.41 du code de l'urbanisme, est délimitée au plan de zonage (plan n°4.2) sur le site des Jardins d'Alfortville.

Dans ce périètre, les constructions ou installations ainsi que les extensions d'une surface de plancher supérieure à 20 m² sont interdites.

Cette servitude est applicable durant un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

1.10 Secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tels qu'ils figurent au plan n° 5-3 (annexes du PLU) tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine, intégrées dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1).

Les dispositions réglementaires des zones (partie 2 du règlement) peuvent prévoir des dispositions alternatives pour les constructions existante édifiées sur un terrain soumis à un risque d'inondation.

1.11 Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, 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 (cf annexes du PLU : notice explicative n° 5-1, plan n° 5.5).

1.12 Périmètre de risque technologique

Dans le périmètre de protection engendré par l'implantation de l'entreprise SANOFI/AVENTIS sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures applicables dans ce périmètre (cf. annexes du PLU : notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).

1.13 Lignes de transport d'électricité

Aux abords des lignes électriques aériennes, outre la prise en compte des effets des recommandations à respecter figurent dans les annexes du PLU (notice explicative n° 5-1, plan n° 5.3).

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies

Alignement

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre de domaine public et le domaine privé actuel ou futur, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant au plan de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Recul

Le recul est la distance comptée perpendiculairement de la construction, existante ou projetée, à l'alignement tel qu'il est défini ci-dessus.

Ne sont pas comptés pour le calcul du recul :

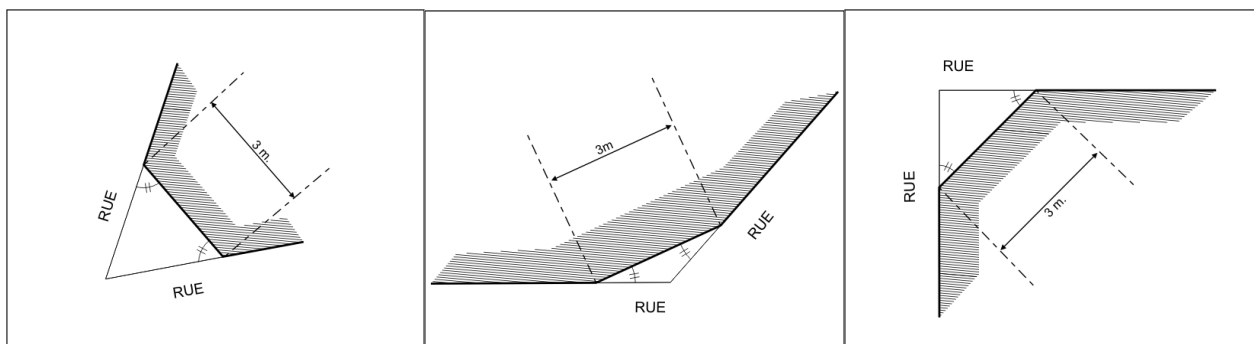
- les saillies (les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur,
- les parties enterrées des constructions.

Marge de recul

La marge de recul est une disposition graphique qui figure au plan de zonage (plan n° 4.2). Elle constitue l'espace situé entre l'*alignement**, tel qu'il est défini ci-dessus, et la limite de la marge figurant au plan de zonage. Les constructions, à l'exception des parties en sous-sol, doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette marge de recul. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur la marge de recul dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, ...) y compris pour les balcons et les oriels.

Respect d'un pan coupé à l'angle de 2 voies

À l'angle de deux voies, la construction doit présenter un *recul** sur un segment de droite de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacune des lignes d'implantation sur voie. Toutefois, ce recul* peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation ou de cohérence architecturale avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de visibilité.



Saillies en surplomb de l'espace public

Tout élément architectural en saillie de la façade de la construction (balcons, gouttières, débords de toit, auvents, éléments décoratifs, brise soleil ... à l'exception des oriels) peut être autorisé en surplomb de l'espace public sous réserve du règlement de voirie.

Les balcons doivent avoir une profondeur maximale de 80 centimètres, par rapport au nu de la façade implantée à l'alignement, et ne peuvent être intégrés qu'à compter du troisième niveau de la construction.

2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait et mode de calcul

Le retrait (R) est la distance comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Lorsque le retrait exigé est relatif à la hauteur de la façade de la construction (Hf), cette dernière est mesurée à compter du niveau du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, y compris pour les façades avec pignon, ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 15 centimètres d'épaisseur,
- les parties enterrées des constructions.

Baies

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,70 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ne sont pas assimilées à des baies.

Partie de construction comportant des baies

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée de 1,50 mètre délimité perpendiculairement à son pourtour.

2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Distance entre deux constructions

La distance (D) entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriel.

Lorsque la distance exigée est relative à la hauteur de la façade de la construction (Hf), cette dernière est mesurée à compter du niveau du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, y compris pour les façades avec pignon, ou au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Baies

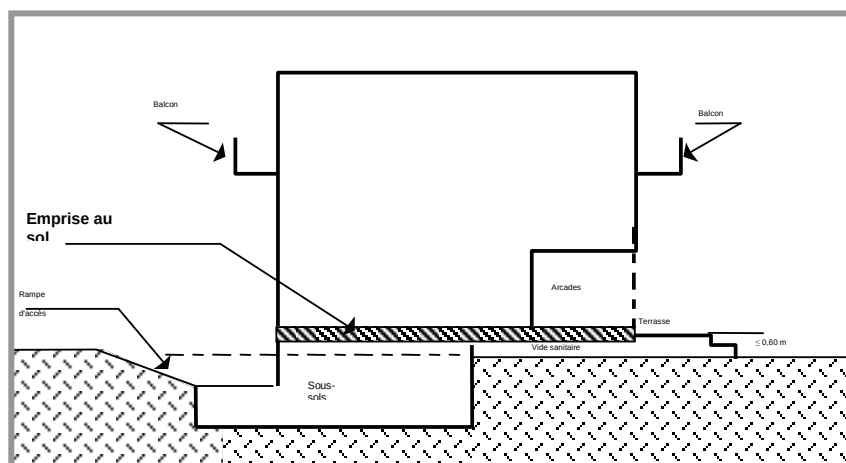
Cf. définition précisée ci-avant paragraphe 2.2.

2.4 L'emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriel et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les sous-sols ;
- les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du sol avant travaux ;
- les locaux liés au stockage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers dès lors qu'ils ont une hauteur maximale sous plafond de 1,80 m ;
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante.



Coefficient d'emprise au sol

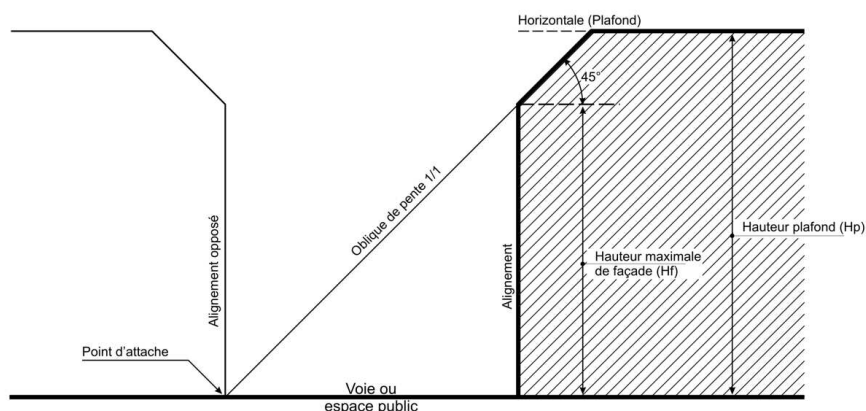
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Toutefois, la règle peut prévoir une différenciation du coefficient d'emprise au sol selon *les bandes de constructibilité**. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain comprise dans la bande de constructibilité principale ou la bande de constructibilité secondaire.

2.5 La hauteur des constructions

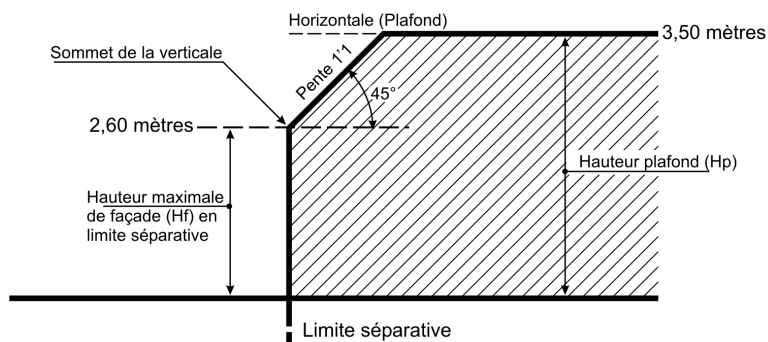
Gabarit d'îlot

Le gabarit d'îlot est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie ainsi que les éléments de toiture végétalisée comportant au moins 30 cm de terre végétale.

Il se définit grâce à une hauteur de façade (verticale, H_f), une oblique (pan incliné) et une horizontale limitée par la hauteur plafond (H_p).



Gabarit applicable aux bâtiments annexes



Hauteur de façade (H_f)

La hauteur de façade est la mesure verticale, prise au droit du milieu de la façade, entre le niveau de référence, défini ci-après, et le niveau le plus élevé de la façade. Pour les façades avec pignons, le niveau le plus élevé est celui de l'égout du toit.

Hauteur plafond (H_p)

La hauteur plafond est la différence d'altimétrie entre le niveau de référence, défini ci-après, et le point le plus élevé de la construction.

Ne sont pas pris en compte les édifices techniques tels que souches de cheminées ou de ventilation, machineries d'ascenseurs, climatisation, gardes corps, acrotères faisant office de gardes corps dès lors que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction et que leur localisation et leur traitement permettent de limiter leur impact visuel.

En outre, pour les gardes corps et les acrotères faisant office de gardes corps, leur hauteur est limitée à 1,10 mètre.

Niveau de référence

Le niveau de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur de façade (Hf) et la hauteur plafond (Hp) des constructions est :

- le niveau du trottoir pour les constructions implantées à l'*alignement**. La façade arrière de la construction peut avoir la même altimétrie que celle située à l'aplomb de l'alignement ;
- le sol existant avant travaux pour les constructions sont implantées en *recul** par rapport à l'*alignement**.

Toutefois, pour tenir compte du caractère inondable des terrains :

- **pour les constructions à destination d'habitation**, en cas de logement situé en rez de chaussée, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux, sous réserve que les deux conditions suivantes soient réunies :
 - le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la côte cinquantennale augmentée de 20 centimètres ;
 - le niveau habitable le plus bas est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues de la crue de 1910.
- **Pour les constructions ayant une autre destination**, les hauteurs de la construction sont calculées par rapport à la côte de crue de 1924, majorée de 20 centimètres et non par rapport à la voie ou au sol existant avant travaux.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Ouverture visuelle

Dès lors que figure au plan de zonage une « ouverture visuelle » et dans l'objectif de créer des perspectives visuelles vers la Seine, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

En outre, les clôtures bordant les espaces concernés doivent être conçues pour ne pas faire obstacle à la transparence nécessaire aux vues et perspectives recherchées.

3.2 Patrimoine d'intérêt local

Les dispositions particulières applicables aux constructions identifiées "patrimoine d'intérêt local" au plan de zonage (plan n° 4.2) sont fixées dans la partie 3 du présent règlement.

3.3 Qualité architecturale

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

L'architecture des constructions édifiées à l'angle de deux voies doit être traitée de façon à valoriser leur insertion dans leur environnement urbain et respecter le pan coupé tel que défini au chapitre 2 ci-dessus.

Une architecture qui intègre les risques d'inondation

Dans le contexte de la prise en compte des contraintes liées au risque d'inondation, la conception des constructions à destination d'habitat doit intégrer un traitement des rez de chaussée qualitatif, notamment lorsque des stationnements sont prévus. Il s'agit de concevoir des façades qui s'intègrent au paysage urbain et, lorsqu'il s'agit de constructions implantées à l'alignement, qui animent l'espace public.

Une architecture en harmonie avec le tissu urbain environnant

Dans le contexte de l'insertion de constructions dans un tissu urbain constitué, il convient de tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes dans les choix de conception de la construction neuve sans faire obstacle à une écriture architecturale innovante.

Dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

Le traitement de l'aspect extérieur : principes généraux

Le choix des matériaux utilisé en façade des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Balcons et gardes corps

L'insertion de balcons et de terrasses dans la conception des façades sur rue doit contribuer au rythme et à la qualité architecturale de cette façade et ne pas créer de rupture visuelle dans le front bâti dans lequel s'insère la construction.

Les travaux visant à fermer les loggias des constructions d'habitat collectif existantes doivent faire l'objet d'un projet de composition harmonieuse à l'échelle de la façade, tout en conservant les gardes corps.

La fermeture des niveaux en attique par des dispositifs de type verrière est interdite.

Les gardes corps des balcons et de sécurité cernant les toitures terrasse doivent constituer, par leur dessin et le choix des matériaux utilisés, des éléments participant à la volumétrie générale de la construction et à son esthétique.

En outre, les gardes corps de sécurité des toitures terrasse doivent être implantés en retrait de l'acrotère et présenter un angle d'inclinaison qui limite leur impact visuel.

Gestion de l'eau pluviale et de la production d'énergie renouvelable

Pour tout projet de construction, il convient d'étudier l'optimisation de la gestion des eaux (cf. annexes du PLU, document 5.1).

Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être soit intégrées dans le plan de toiture soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse et ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

Conception des constructions à destination d'habitation

La conception des constructions à destination d'habitation doit privilégier la création de logements traversant et éviter les logements mono orientés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

4.1 Définitions

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie au paragraphe 2.4, y compris les aires nécessaires au stationnement.

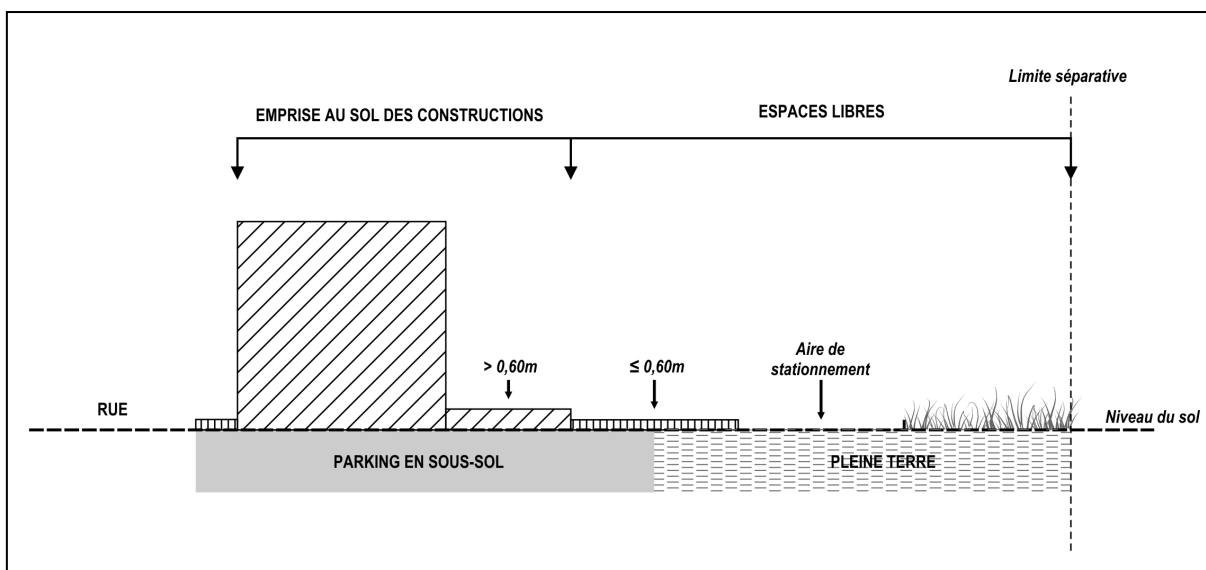
Espaces verts

Les espaces verts de pleine terre correspondent à la superficie des espaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale non compris les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées).

Les espaces verts peuvent également être réalisés sur dalle, dans les espaces libres ou sur une partie de la construction, dans le respect des modalités fixées au chapitre 4 du règlement de chaque zone.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol.



4.2 Traitement qualitatif des espaces libres

Les espaces verts doivent prioritairement être réalisés en pleine terre et recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des espaces verts réalisés en pleine terre doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La conception des espaces végétalisés doit favoriser les essences locales, en évitant les espèces allergisantes et/ou invasives. Elle doit également prendre en compte la gestion des espaces verts, notamment en ce qui concerne la consommation d'eau.

L'espace compris dans la *marge de recul** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

Les *espaces verts** réalisés sur dalle ou sur construction doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation comme de la construction.

Les *espaces verts** aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, doivent être composés en utilisant la palette des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

4.3 Cœur d'îlot vert

Les cœurs d'îlots verts délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur.

Cette protection ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter une construction légère tel qu'un abri de jardin de 15 m² d'emprise au sol maximum, les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs ;
- la possibilité de réaliser l'extension d'une construction à destination d'habitation *existante**, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ;
- la suppression partielle de cet espace dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace végétalisé de même contenance sur le terrain et en continuité de l'espace formant le cœur d'îlot.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres** et *espaces verts** prévus par le présent règlement.

4.4 Espace vert des ensembles résidentiels

Les espaces verts des ensembles résidentiels localisés au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Cette obligation ne fait pas obstacle à :

- la possibilité d'y implanter les constructions nécessaires au stockage des ordures ménagères, les composteurs, des annexes non destinées au stationnement des véhicules motorisés, des jeux d'enfants ;
- la réalisation de cheminements doux dès lors que leur traitement au sol demeure perméable ;
- leur recomposition dans le cadre notamment d'un aménagement d'ensemble ou particulier.

Dès lors qu'ils font l'objet d'une recomposition, leur aménagement doit être conçu dans une recomposition paysagère d'ensemble dont la superficie est au moins égale à celle exigée par le règlement de la zone ou la superficie délimitée au plan de zonage.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres** et *espaces verts** prévus par le présent règlement.

4.5 Espace public et infrastructure végétalisés

La dominante végétale et/ou la perméabilité existante de ces espaces végétalisés délimités au plan de zonage (plan 4.2), au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenues.

Toutefois, dans ces espaces, peuvent être réalisés des constructions, travaux ou installations nécessaires à l'accueil et au besoin du public, à des équipements sportifs et de loisirs de plein air, aux circulations douces, à la gestion d'un service public, dès lors qu'ils prennent en compte les caractéristiques paysagères du lieu.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des *espaces libres** et *espaces verts** prévus par le présent règlement.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

5.1 Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et dont les caractéristiques permettent la circulation ou l'utilisation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cette sécurité peut nécessiter :

- la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies ouvertes à la circulation publique des véhicules correspondant aux besoins du projet ;
- la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être limités dans l'intérêt de la sécurité. En outre, seul un accès est autorisé pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à 25 mètres de linéaire.

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

5.2 Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41-1° et 2° du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics ou installations d'intérêt général sont institués dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils sont délimités au plan de zonage (plan n°4.2) par une trame particulière et numérotés. Le numéro renvoie à une liste des emplacements réservés qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Cette liste figure également sur le plan de zonage (plan n°4.2).

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire.

5.3 Localisations pour réalisation d'équipements

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, a été instituée une servitude localisant une voie de liaison inter quartiers. Cette localisation figure au plan de zonage (plan n°4.2) par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage (plan n°4-2).

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de la voie de liaison n'étant pas défini précisément. Une fois que l'emprise de l'équipement est définitivement définie, des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de la voie de liaison prévue où qu'ils intègrent sa réalisation.

5.4 Dispositions générales relatives au stationnement

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions prévues ci-après.

5.5 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions neuves

• Normes générales

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un « **périmètre de bonne desserte en transport en commun** », c'est-à-dire, dans un rayon de 500 m autour d'une station de métro ou de RER. Ces périmètres sont reportés au plan de zonage (plan n°4.2).

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Constructions neuves à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Logement	1 place minimum par logement	1,1 place minimum par logement
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, logement-foyer	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées, foyers financés avec un prêt aidé de l'Etat	Aucune norme minimale n'est imposée	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres

Constructions neuves à destination de commerce et d'activités de service	
Sous-destinations	
Commerce Restauration Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Aucune place n'est requise en deçà de 80 m² de surface de plancher - 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher La surface de plancher est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves. Aucune place n'est requise pour les activités de services médicaux et paramédicaux
Artisanat	- 1 place pour une tranche complète de 160 m² de surface de plancher - 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher au-delà de 160 m² de surface de plancher Toutefois, pour les activités liées à l'automobile (vente, concession, réparation) : 10 places de stationnement par établissement et une place par 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.
Hébergement hôtelier et touristique	- 1 place pour 4 chambres Dès lors que sont prévues des places de stationnement pour des autocars, chacune de ces places est comptabilisée pour 4 places pour véhicules légers

Constructions neuves à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire		
Sous-destinations	Dans les périmètres de bonne desserte en transports en commun	En dehors des périmètres de bonne desserte en transports en commun
Bureaux	-1 place maximum par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher	-1 place maximum par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher
	Dans tous les cas, doit être réalisée 1 place de stationnement pour les livraisons par tranche complète de 1 000 m ² de surface de plancher créée.	
Industrie Entrepôt	-1 place pour une tranche complète de 160 m ² de surface de plancher -1 place par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher au-delà de 160 m ² de surface de plancher Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.	

Constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux-roues motorisés est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

• Normes alternatives

Le règlement de chaque zone (partie 2 du présent règlement, chapitre 5) peut prévoir des normes particulières qui se substituent à celles fixées ci-dessus.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions ou pour les *extensions** de constructions existantes implantées sur un terrain qui regroupe les trois caractéristiques suivantes :

- il est concerné par un linéaire de rez de chaussée actif défini au paragraphe 8 du chapitre 1 ci-avant ;
- il se situe dans le périmètre du droit de préemption des fonds de commerces (Cf. plan n° 5.4 des annexes du PLU) ;
- il dispose d'une façade à l'alignement d'une voie inférieure à 25 mètres.

5.6 Les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Toutefois, quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions du paragraphe 5.5 ci-dessus, au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées au paragraphe 5.7.

Pour les extensions* de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au paragraphe 5.5 ci-dessus, en prenant uniquement en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créés pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher créée par le projet d'extension dans les autres cas.

Pour les changements de destination

En cas de changement de destination en vue de la création d'un seul commerce d'une surface de plancher inférieure à 160 m², non compris les surfaces affectées aux réserves, seul le maintien du nombre de places de stationnement existant est exigé.

Dans les autres cas, le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 5.5 ci-dessus.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au paragraphe 5.5 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

5.7 Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Toutefois, les décimales ne sont pas prises en compte dans le cas des constructions à destination d'établissements d'hébergement pour personnes âgées et des résidences universitaires.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

5.8 Les modalités de réalisation des places de stationnement des véhicules motorisés

Les parkings souterrains doivent être conçus de manière :

- à être inondables par une crue de submersion ;
- à être accessibles sans avoir recours à un ascenseur à voitures.

Les places de stationnement ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres.

Les places commandées sont autorisées pour un maximum de 50 % du nombre de places réalisées en surplus du ratio d'une place par logement.

Pour les constructions neuves à destination de logements et de bureaux, les modalités de stationnement doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules électriques et hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du code de la Construction et de l'Habitation.

5.9 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement des véhicules motorisés

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat dans un rayon de moins de 300 mètres, soit :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

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

5.10 Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

Constructions destination d'habitation comportant au moins 2 logements	
par logement disposant d'une ou deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 0,75 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²
logement disposant de plus de deux pièces principales	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m ² par logement Superficie minimale du local : 3 m ²

Constructions à destination de commerce et d'activités de service	
Commerce (constructions supérieures à 500m² de surface de plancher) Restauration Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Artisanat Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Constructions à destination d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	
Sous-destinations	
Bureaux	Création d'un ou plusieurs espaces d'une superficie au moins égale à : 1,50 m ² pour 100 m ² de surface de plancher créée.
Industrie Entrepôt	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
Sous-destinations	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs
Etablissements d'enseignement	5 places par classe

5.11 Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de logement et de bureaux l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment (par ascenseur ou via une rampe). Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Pour les constructions ayant une autre destination l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée d'une construction ou, à défaut, au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit couvert.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.1 Le raccordement au réseau d'eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

6.2 Assainissement

Les installations d'assainissement raccordées au réseau départemental doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par le règlement de service départemental de l'assainissement, consultable sur le site internet du Département du Val-de-Marne.

La gestion des eaux usées

Le raccordement

Toute construction, aménagement ou installation engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement public par un branchement particulier et respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement (communal ou départemental), en vigueur, du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est réalisé (Cf. notice explicative des annexes document 5.1 du PLU)

Toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le traitement de la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées ;
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

Les mesures de prévention à mettre en œuvre

Dans une perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant avant travaux, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu existant avant travaux ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu existant avant travaux.

La réduction et le traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings.

Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu existant avant travaux. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 5.1).

La gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagements, quelle que soit leur taille ou occupation, intègrent des dispositifs techniques visant à limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.

Les dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doivent être adaptés aux contraintes du site (cf. exemples de techniques adaptées, dans les annexes du PLU, pièce 5.1).

Le débit de fuite maximum admis est variable selon la superficie des terrains d'assiette de la construction et des secteurs du territoire communal :

- 1 l/s, pour les terrains de surface inférieure ou égale à 1 000m²,
- 10 l/s/ha, pour les terrains de surface supérieur à 1 000 m²,
- 2l/s/ha, dans les secteurs tels qu'ils sont délimités au plan n° 4-3 du PLU.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs du type puisard d'infiltration.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

6.3 Réseaux divers et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication doivent être conçus en souterrain jusqu'au droit du terrain.

Tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

6.4 Raccordement au chauffage urbain

Dès lors que le réseau de chauffage urbain est susceptible d'alimenter une construction nouvelle, la possibilité de raccordement de cette construction à ce réseau doit être étudiée (cf. annexes du PLU, document 5.1).

6.5 Collecte des déchets

Tout projet doit être conçu pour prévoir les conditions d'une bonne desserte des terrains pour la collecte des déchets.

Dans le cas d'opérations de logements collectifs, doit être privilégiée l'installation de points d'apport volontaire enterrés des déchets dès lors que la configuration du terrain et l'implantation de la ou des constructions le permettent.

Dans les autres cas, doit être créé un local destiné au stockage des ordures ménagères, nécessaire au tri sélectif.

Sa localisation et son aménagement doivent favoriser sa fonctionnalité :

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des conditions de tri définie selon les modalités de calcul telles qu'elles figurent dans les annexes du PLU (pièce 5.1) ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

PARTIE 2

Le règlement par zone

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu urbain dit « mixte » qui est caractérisé par une diversité des formes urbaines avec une densité plus ou moins importante et par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, etc).

Cette zone comprend six secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd, UAe et UAp) essentiellement différenciés par la hauteur des constructions autorisée. En outre, le secteur UAp, composé des sous-secteurs UAp1, UAp2 et UAp3 correspondant à des micro-polarités, comporte des dispositions particulières morphologiques et relatives au stationnement.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

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

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions à destination d'industrie ;**
- 2. les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- 3. les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;

4. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
3. **les constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU et d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après ;
4. **les constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement ou avec un *recul** minimal de 3 mètres.**

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité* principale

Dans la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées :

- au moins sur une des *limites séparatives** latérales ;
- en *retrait** des *limites de fond de terrain**.

Toutefois, peuvent être implantées en *limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de construction ayant une *hauteur plafond** de 4 mètres sur une profondeur au moins égale à celle du *retrait** minimum imposé au paragraphe relatif au calcul des retraits ci-après.

Les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres. Cette disposition n'est pas applicable dans le **secteur UAp**.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Toutefois, des implantations en *limite séparative** peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions correspondant à des abris de jardin et à des bâtiments *annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

Dans le secteur UAp, ces dispositions ne sont pas applicables. La totalité du terrain d'assiette de la construction est régie par les dispositions applicables dans la *bande de constructibilité principale**.

2.2.2. Calcul des retraits*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies**:

- le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R=H_f$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 3 mètres,
- dans le secteur **UAp1**, le *retrait** doit être au moins égal au tiers de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/3$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies** :

- le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 3 mètres,
- dans le secteur **UAp1**, le *retrait** doit être au moins égal à 3 mètres.

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait** n'est pas réglementé.

2.2.3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les **constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en limite séparative dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus.
- Pour les **constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la bande de *constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative** dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en *limites séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;

- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

L'*emprise au sol** des constructions se répartit différemment selon les *bandes de constructibilité**.

Dans la bande de constructibilité principale :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70 et à 0,60 pour les terrains d'angle.

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est différents dans les secteurs suivants :

- pour le **sous-secteur UAp1** : non réglementé ;
- pour les **secteurs UAc, UAd et le sous-secteur UAp2** : 0,70 ;
- pour le **sous-secteur UAp3** : 0,80.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,10.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le **secteur UAp**, la totalité de la superficie du terrain d'assiette de la construction étant considérée appartenir à la bande de constructibilité principale.

2.4.2. Règles alternatives

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**. Toutefois, le *coefficient d'emprise au sol** des niveaux supérieurs de la construction ayant une destination autre restent limités à ceux définis au paragraphe 2.4.1.

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**.

Dans le cas de constructions d'habitation principale *existantes**, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

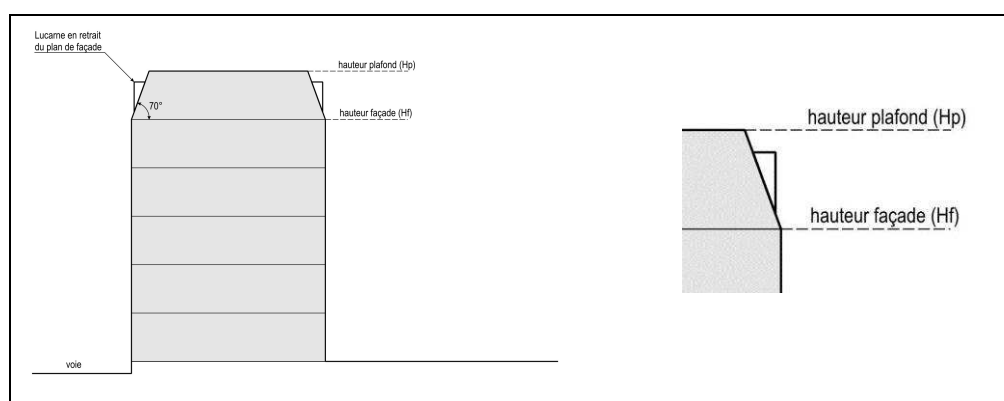
2.5.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

La règle de hauteur des constructions est définie d'une part par des hauteurs absolues et d'autre part par un *gabarit d'ilot**.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est définie par trois dispositions qui doivent être appliquées simultanément :

- une *hauteur plafond** (Hp) ;
- une *hauteur de façade** (Hf) ;
- une oblique inclinée selon un angle maximal de 70° partant du sommet de la *hauteur de façade** (Hf) indiquée ci-dessous, jusqu'à l'horizontale formée par la *hauteur plafond** (Hp). Aucune partie des constructions ne doit s'inscrire à l'extérieur de cette oblique, à l'exception des lucarnes qui doivent être en retrait du plan de façade.



Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Secteurs	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
UAa	9 mètres	9 mètres	11 mètres
UAb et UAp	12 mètres	12 mètres	14 mètres
UAc	15 mètres	15 mètres	17 mètres
UAd	18 mètres	18 mètres	20 mètres
UAe	21 mètres	21 mètres	23 mètres

La *hauteur plafond** (Hp) des constructions disposant d'une toiture terrasse, dont plus de 60% de la surface sont aménagés en espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre au moins égale à 50 cm, peut être supérieure d'un mètre trente par rapport à celles fixées dans le tableau ci-dessus.

Dans le **sous-secteur UAp1**, les hauteurs des constructions (Hf et Hp) ainsi que celles des différents niveaux doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans le sous-secteur. A ce titre, leurs hauteurs peuvent être supérieures ou inférieures à celles fixées dans le tableau ci-dessus.

Dans le **sous-secteur UAp2**, le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur correspondant à celle des rez-de-chaussée des constructions avoisinantes.

Lorsque qu'une *limite séparative latérale** du terrain correspond à la **limite entre la zone UA et la zone UE**, la hauteur est ramenée à 9 m de *hauteur maximale de façade** et 9 m de *hauteur plafond** dans une bande de 8 mètres comptée à partir de la limite séparative susvisée.

Pour les bâtiments annexes* à l'habitation, la *hauteur plafond** maximale est de 3,50 m et de 2,60 m lorsque le bâtiment est implanté en *limite séparative** avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur de la construction en *limite séparative**.

Gabarit d'ilot

Le *gabarit d'ilot** relatif à un point donné de l'*alignement** ou de la *marge de recul** est la ligne brisée passant par ce point et constitué par :

- a) La verticale formée par la façade (Hf) ;
- b) L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache à l'*alignement** opposé. Le point d'attache est pris au niveau de la cote de crue cinquantennale augmentée de 20 centimètres dans le cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation dont le niveau habitable le plus bas est situé au-dessus de la cote de crue 1924 majorée de 20 centimètres, avec dans chaque logement un niveau complet habitable situé au-dessus de la cote 1910. Cette règle est également applicable pour les commerces, les activités artisanales et industrielles, les bureaux ou les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ;
- c) Un plafond d'ilot correspondant à la *hauteur plafond**(Hp).

Le gabarit d'ilot n'est pas applicable :

- dans le **secteur UA**, le long des avenues du général Malleret Joinville, du Général Leclerc et de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dès lors que la construction projetée est édifiée en mitoyenneté d'une construction existante dépassant ce gabarit. Cette disposition est applicable à la double condition :
 - que la *hauteur de façade** (Hf) et la *hauteur plafond** (Hp) fixées ci-avant soient respectées ;
 - que la hauteur de la construction projetée soit au plus égale à celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse.
- dans les **sous-secteurs UAp1 et UAp2**, dans le respect des *hauteurs de façades** (Hf) et des *hauteurs plafond** (Hp),
- lorsque figure au plan de zonage (plan n° 4-2) une exception à l'application du gabarit d'ilot.

2.5.2. Règles alternatives

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

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

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments annexes*, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitre 4 de la partie 1 du règlement** auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres** doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux *espaces verts** doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 70% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert** de la façon suivante :

- **La moitié, au minimum, de la surface des *espaces verts****, soit 35% des *espaces libres**, doit être obligatoirement réalisée sur les *espaces de pleine terre**.

Cette obligation n'est pas imposée en cas d'impossibilité technique justifiée par :

- l'existence de sols artificiels sur le terrain,
- l'existence d'un ouvrage public d'infrastructure en sous-sol à moins de 10 mètres de profondeur,
- la nature du sous-sol du terrain : caractéristiques géophysiques ou présence de pollution,
- la réalisation de stationnement en sous-sol.

- **La surface des *espaces verts** non réalisée en pleine terre**, soit 35% maximum des *espaces libres**, ou plus dans le cas d'une impossibilité technique, est remplacée par des surfaces végétalisées de valeur équivalente en application des coefficients pondérés suivants :

- pour les *espaces verts** aménagés au sein des *espaces libres** : les espaces verts sont réalisés sur dalle comportant une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise
- pour les *espaces verts** aménagés sur des parties de construction (hors espaces libres) telles que les toitures végétalisées :
 - 0,10 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre inférieure à 30 cm, couche drainante non comprise,
 - 0,20 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre comprise entre 30 cm et 79 cm, couche drainante non comprise,
 - 0,50 pour les espaces verts réalisés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 50 m² de surface d'espaces de pleine terre*.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UB

Cette zone correspond à des espaces à dominante d'habitat collectif.

Cette zone comprend cinq secteurs :

- **un secteur *UBa***, dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles ;
- **un secteur *UBb***, dans lequel les bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ;
- **un secteur *UBc***, au sein duquel les dispositions réglementaires permettent la restructuration du quartier Chanteraine ;
- **un secteur *UBd***, correspondant au secteur Ilot Seine, dans lequel les dispositions réglementaires organisent une morphologie urbaine appropriée au site ;
- **un secteur *UBe***, correspondant au secteur sud-ouest du Grand ensemble, dans lequel les dispositions réglementaires organisent la rénovation urbaine.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOL ET NATURES D'ACTIVITE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. **les constructions à destination d'industrie** ;
2. **les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
3. **les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique** ;
4. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
5. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
6. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
7. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
8. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
9. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
10. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement** ou avec un *recul** minimal d'un mètre.

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières.

Pour les bâtiments *annexes** et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait** n'est pas réglementé.

2.2.2. Calcul des retraits

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies**:

- Le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R=H_f$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres,

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies** :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBc :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction diminuée de 3 mètres ($R \geq H_f/2 - 3m$), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBd :

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBe :

- Le *retrait** doit être au moins égal à 2 mètres.

2.2.3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante**, dans le respect du *retrait** existant et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en *limites séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.

2.3.L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**2.3.1. Règle générale**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs UBa et UBb :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction projetée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 6 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des baies* ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction projetée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

Dans le secteur UBc :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction diminuée de 3 mètres ($D \geq H_f/2 - 3m$), avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBd :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 10 mètres.

Dans le secteur UBe :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions**2.4.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs**

Dans les secteurs UBa, UBc, UBd et Ube :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

Dans le secteur UBb :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

2.4.2. Règles alternatives

L'extension d'une *construction existante** présentant une *emprise au sol** supérieure à celle résultant des dispositions prévues au paragraphe 2.4.1 ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée est admise, dès lors qu'elle est limitée.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions**2.5.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs**

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Secteurs	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
UBa, UBb et UBe	21 mètres	21 mètres	25 mètres
UBc et UBd	Non réglementée	27 mètres	

Dans le secteur UBc, pour les bâtiments annexes* à l'habitation, la hauteur plafond* maximale est de 3,50 m et de 2,60 m lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative* avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur de la construction en limite séparative*.

2.5.2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquelles il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être, si possible, conservés et restaurés.

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

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à organiser un rapport fonctionnel et lisible entre l'espace public et l'espace privé, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'inscrit le projet pour garantir des transitions harmonieuses.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment...) sont interdits

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les *bâtiments annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres** doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

L'espace compris dans la *marge de recul** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de cet espace.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert** de *pleine terre**.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des *espaces libres** en *espaces verts** en *pleine terre**, 70 % des *espaces libres** doivent être aménagés en *espaces verts** sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UC

Cette zone correspond aux espaces nécessaires aux grands services urbains et aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

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

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol autres que celles prévues au paragraphe 1.2 ci-dessous

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- 1. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors que leur nature et leur fonctionnement sont compatibles avec les caractéristiques du milieu urbain environnant ;
- 2. les constructions à destination d'habitation**, dès lors qu'elles sont strictement liées ou nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;

3. les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle, dès lors qu'elles sont :

- soit strictement liées ou nécessaires au fonctionnement et aux besoins des usagers d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public ;
- soit situées à proximité immédiate d'une gare RER

4. les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, dès lors qu'elles sont strictement liées ou nécessaires au fonctionnement et aux besoins des usagers d'un équipement d'intérêt collectif ou d'un service public.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement, soit avec un *recul** maximal de 15 mètres.**

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une *marge de recul**, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette *marge de recul**.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives*, soit en retrait* de ces dernières.

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies:**

- Le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R=H_f$), avec un minimum de 3 mètres,

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies :**

- Le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 3 mètres.

2.2.2. Règles alternatives

Une **implantation différente** de celle prévue au paragraphe 2.2.1 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'*extension** d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe*.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

La *hauteur de façade* (Hf) des constructions ne peut excéder 18 mètres.

La *hauteur plafond** (Hp) des constructions ne peut excéder 18 mètres en cas de toiture terrasse et 20 mètres pour les autres types de toiture.

2.5.2. Règles alternatives

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte d'une part de la nature et des caractéristiques techniques liées au fonctionnement de l'équipement et d'autre part de la morphologie du milieu urbain environnant.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3.3. Clôtures

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en *retrait** de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en *retrait** de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres** doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

Les *espaces verts** doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des *espaces verts** doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 10% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UD

Cette zone de transition entre des tissus urbains centraux et des espaces pavillonnaires, regroupe les espaces d'habitat intermédiaire maisons de villes et petits collectifs, marqués par un bâti implanté le long des voies, dégagant des espaces libres en fond de terrain constituant des cœurs d'îlot verts.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

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

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'industrie ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
3. les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;

6. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
7. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
8. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
9. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
10. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre ;
11. les garages de réparation automobile et les concessionnaires.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
3. **les constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU et d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après ;
4. **les constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement ou avec un *recul** minimal de 4 mètres.**

Toutefois, le choix d'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Un *recul** différent de celui prévu ci-dessus peut être imposé afin de respecter une harmonie d'implantation des constructions.

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites de fond de terrain** et peuvent être implantées sur les *limites séparatives** latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en *limite séparative** en application des dispositions ci-dessus doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines existantes implantées en limite.

Toutefois, peuvent être autorisées, en *limite de fond de terrain**, les constructions limitées exclusivement aux abris de jardins et aux *bâtiments annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres à compter du terrain existant avant travaux.

Les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Toutefois, des implantations en *limite séparative** peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions correspondant à des abris de jardin et à des bâtiments *annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

2.2.2 Calcul des retraits*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies:**

- le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ($R \geq H_f$), avec un minimum de 3 mètres.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies :**

- le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction mesurée à compter du sol existant avant travaux ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait n'est pas réglementé.**

2.2.3 Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- **Pour les *constructions existantes** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU**, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative* dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus.
- **Pour les *constructions existantes** à destination d'habitation** implantées dans la bande de *constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative** dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

2.3.L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée à compter du sol existant avant travaux ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'*extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale dans la zone

L'*emprise au sol** des constructions se répartit différemment selon les *bandes de constructibilité**.

Dans la bande de constructibilité principale :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,10.

2.4.2. Règles alternatives

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

Dans le cas de constructions d'habitation principale *existantes**, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Zone UD	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
	9 mètres	9 mètres	11 mètres

L'application des modalités de calcul de la hauteur définie dans la partie 1 du présent règlement, chapitre 2.5) ne peut aboutir à la réalisation d'une construction dont le nombre de niveaux serait supérieur à un rez-de-chaussée surmonté de deux étages et de combles (R+2+c). Le niveau inférieur d'une construction est inclus dans le calcul du nombre de niveaux dès lors qu'il émerge de plus de 1,80 m par rapport au plan le plus haut soit celui de la voie, soit celui du sol existant avant travaux.

2.5.2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

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.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des constructions sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou existant avant travaux environnant.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'insère le projet.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver les caractéristiques du paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Toute toiture autre que toiture terrasse doit s'inscrire dans un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

Les espaces de recul entre l'alignement et les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale afin de s'insérer dans la trame paysagère de la rue. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de ces espaces.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 70% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**, dont la moitié au minimum, soit 35 % des *espaces libres**, doit être obligatoirement réalisée sur les espaces de *pleine terre**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UE

Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire, marqués par un bâti implanté à l'alignement des voies ou en léger recul, dégagant des espaces libres en fond de terrain qui constituent des cœurs d'îlot verts.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

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

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'industrie ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
3. les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
5. l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;

6. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
7. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
8. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
9. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
10. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre ;
11. les garages de réparation automobile et les concessionnaires.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination de commerce et d'artisanat** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,... ;
3. **les constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU et d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après ;
4. **les constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRi**, peuvent faire l'objet de travaux dans le respect des dispositions du PLU ainsi que d'une extension au plus égale à 20 m² d'*emprise au sol** et d'une surélévation dans les conditions fixées au chapitre 2 ci-après.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées à l'*alignement ou avec un *recul** minimal de 4 mètres.**

Toutefois, le choix d'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Un *recul** différent de celui prévu ci-dessus peut être imposé afin de respecter une harmonie d'implantation des constructions.

Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantées à l'*alignement** ou en *recul**. En cas de *recul**, ce dernier est de 12 mètres maximum.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites de fond de terrain** et peuvent être implantées sur les *limites séparatives** latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en *limite séparative** en application des dispositions ci-dessus doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines existantes implantées en limite.

Toutefois, peuvent être autorisées, en *limite de fond de terrain**, les constructions limitées exclusivement aux abris de jardins et aux *bâtiments annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres à compter du sol existant avant travaux.

Les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 12 mètres.

Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Au-delà de la *bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives**.

Toutefois, des implantations en *limite séparative** peuvent être autorisées, dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions correspondant à des abris de jardin et à des bâtiments *annexes** d'une *hauteur plafond** n'excédant pas 2,60 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction ou partie de construction en sous-sol.

2.2.2. Calcul des retraits*

Pour les constructions ou parties de construction comportant des *baies:**

- le *retrait** doit être au moins égal à la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les parties de constructions ne comportant pas de *baies :**

- le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait** n'est pas réglementé.

2.2.3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes*** à destination d'habitation non conformes aux dispositions du PLU, implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative* dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus.
- **Pour les constructions existantes*** à destination d'habitation implantées dans la *bande de constructibilité secondaire**, **ne disposant pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI**, leur extension, prévue au paragraphe 1.2 ci-dessus, peut être réalisée en *limite séparative** dès lors que leur *hauteur de façade** est au plus égale à 7 mètres (H_f) et 10 mètres pour leur *hauteur plafond** (H_p) et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. Cette hauteur peut être supérieure dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial délimité au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées soit en *limites séparatives**, soit en *retrait** de ces dernières dès lors qu'est respectée l'harmonie de la composition architecturale de l'ensemble dans lequel elles sont implantées.
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale dans la zone

L'*emprise au sol** des constructions se répartit différemment selon les *bandes de constructibilité**.

Dans la bande de constructibilité principale :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,60.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,10.

2.4.2. Règles alternatives

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

Dans le cas de constructions d'habitation principale *existantes**, une augmentation de l'emprise au sol de la construction de 20 m² est autorisée dans le respect des autres dispositions du règlement.

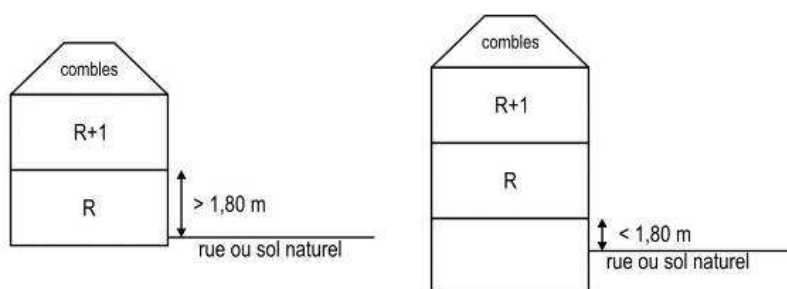
2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

Les hauteurs maximales des constructions ne peuvent excéder :

Zone UE	Hauteur de façade* (Hf)	Hauteur plafond* (Hp)	
		Toitures terrasses	Autres types de toitures
	7 mètres	7 mètres	10 mètres

L'application des modalités de calcul de la hauteur définie dans la partie 1 du présent règlement (chapitre 2.5), ne peut aboutir à la réalisation d'une construction dont le nombre de niveaux serait supérieur à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles (R+1+c). Le niveau inférieur d'une construction est inclus dans le calcul du nombre de niveaux dès lors qu'il émerge de plus de 1,80 m par rapport au plan le plus haut soit celui de la voie, soit celui du sol existant avant travaux.



2.5.2. Règle alternative

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans la **partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages des quartiers pavillonnaires caractérisés par :

- la diversité architecturale ;
- les vues vers les cœurs d'îlots arborés ;
- les plantations d'arbres dans les jardins situés entre le bâti et l'emprise de la voie afin qu'ils participent à l'agrément de la rue comme des habitations.

3.2. Les travaux sur constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les travaux exécutés sur des constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local au plan de zonage n° 4-2, il convient de se reporter à la partie 3 du présent règlement.

Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Matériaux et aspect des façades

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux visant à réaliser une isolation thermique extérieure. Toutefois, dans ce cas, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

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.

Les rez-de-chaussée à usage de parking ou de locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement approprié, en harmonie avec le reste de la façade.

Les murs pignon des constructions sont interdits en façade sur rue dès lors qu'ils sont aveugles.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, briques creuses, etc... est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents (en couverture et en façade), des enduits et des peintures de ravalement, doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou existant avant travaux environnant.

Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

3.3. Constructions neuves

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel s'insère le projet.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les façades donnant sur voie doivent être conçues en harmonie avec les façades des constructions voisines afin de préserver les caractéristiques du paysage urbain dans lequel s'insère le projet, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte. Dans le cas où une construction développe un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les formes des toitures ainsi que les matériaux de couverture doivent être choisis pour garantir une insertion discrète de la construction dans son environnement bâti.

Toute toiture autre que toiture terrasse doit s'inscrire dans un angle maximal de 70° partant du sommet de la hauteur de façade (Hf), jusqu'à l'horizontale formée par la hauteur plafond (Hp).

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3.4. Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.5. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.

Les espaces de recul entre l'alignement et les constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale afin de s'insérer dans la trame paysagère de la rue. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de ces espaces.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 60% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert** de *pleine terre**.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 60 % des *espaces libres** en *espaces verts** en pleine terre*, 70 % des *espaces libres** doivent être aménagés en *espaces verts** sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UF

Cette zone correspond aux différents espaces à vocation principalement économique de la ville. Cette zone comprend différents secteurs :

- le parc d'activités Val de Seine, UFa ;
- les jardins d'Alfortville, UFB ;
- le site de la gare de marchandises, UFc ;
- les zones d'activités situées au nord-ouest de la digue d'Alfortville, UFd ;
- le port d'Alfortville, UFe.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

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

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (dispositions particulières plan n° 4-3), l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions à destination d'habitation**, hormis celles qui sont strictement nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone ;
- 2. les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain et de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;

3. **l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;
4. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
5. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
6. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
7. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, à l'exception de ceux visés au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
8. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre ;

Sont, en outre interdites, les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. **dans le secteur UFb**, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectifs (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées), de commerce de détail, de restauration, de cinémas, de centres de congrès et d'exposition ;
2. **dans le secteur UFe**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées ou nécessaires à l'exploitation d'une activité fluviale, à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les constructions à destination d'artisanat et d'industrie** à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. À ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction de la nature et de l'importance de la nuisance ;
2. **dans le secteur UFe, les constructions à destination d'entrepôts et les dépôts non couverts de matériaux** à condition qu'ils soient liés à l'exploitation d'une activité fluviale sur le domaine public portuaire.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement, soit avec un *recul** minimal de 3 mètres.**

Dans les secteurs UFa et UFd, les constructions doivent être implantées :

- avec un *recul** minimal de 5 mètres ;
- à l'*alignement** ou avec un *recul** minimal de 1 mètre par rapport à la limite des emplacements réservés inscrits dans le secteur UFd.

Toutefois, dès lors que figure au plan de zonage une *marge de recul**, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou au-delà de la limite de cette *marge de recul**.

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées en *retrait** des *limites séparatives** latérales et de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de la façade** ($R \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres.

En limites de zones, les constructions peuvent être implantées en *limites séparatives** dans la limite d'une hauteur maximale de 7 mètres en limite séparative et d'une *hauteur plafond** de 15 mètres, avec un gabarit constitué d'une oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur du terrain et ayant son point d'attache au sommet de la hauteur de la construction en limite séparative.

Dans le secteur UFa, les constructions doivent être implantées en *retrait** des limites séparatives* latérales et de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la *hauteur de façade** des constructions ($R \geq H_f$), avec un minimum de 6 mètres.

2.2.2. Règles alternatives

Une **implantation différente** de celle prévue au paragraphe 2.2.1 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'*extension** d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus ;

- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe* ou d'une construction ou d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_f$), avec un minimum de 4 mètres, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte des *baies** ;
- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comporte aucune *baie**.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70.

Dans le secteur UFe, le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

2.4.2. Règles alternatives

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

La hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur UFc, la hauteur plafond* (Hp) des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UFd, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

La hauteur des enseignes est limitée à 4 mètres, cette hauteur maximum ne s'applique ni aux logos, ni aux éléments d'enseignes liés à la volumétrie de la construction.

2.5.2. Règles alternatives

Une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-avant, tels que les pylônes, les antennes.

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le secteur UFe, la hauteur plafond* (Hp) des constructions liées à l'exploitation d'une activité fluviale ne peut excéder 26 mètres.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

Tout projet doit être conçu pour garantir une transition morphologique adaptée à son environnement urbain qui peut être diversifié.

3.2. Constructions neuves

Aspect et volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la qualité architecturale du site, tout en tenant compte des spécificités et caractéristiques des constructions avoisinantes.

Façades et pignons

- Pour les façades donnant sur voies

Les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

- Pour toutes les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectural, etc.,... traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Couronnement

Les matériaux de couverture doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, plaques fibrociment, ...) sont interdits. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

3.3. Clôtures

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines activités, la hauteur totale des clôtures sur rue (mesurée à partir du niveau de la voie) et sur limites séparatives* (mesurée à partir du sol naturel) ne doit pas excéder 3,00 m sauf pour répondre à des impératifs de sécurité.

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

3.4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en *retrait** de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en *retrait** de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU.**

Les *espaces verts** doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

La végétalisation des *espaces verts** doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

L'espace compris dans la *marge de recul** doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale. Toute aire de stationnement en surface y est interdite. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la *marge de recul**.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes.

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert**, dont la moitié au minimum doit être obligatoirement réalisée sur les espaces de *pleine terre**.

Les espaces libres aménagés sur dalle sont comptabilisés dans la superficie des *espaces verts** dès lors qu'ils sont aménagés sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm et qu'ils sont plantés.

La plantation d'arbres

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE UP

Cette zone regroupe des espaces destinés à évoluer dans leur organisation et leur morphologie urbaine.

La zone UP concerne des espaces qui font tous l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UP comprend deux secteurs :

- le **secteur UPa**, qui concerne les sites de Confluence et Achtarack
- le **secteur UPb**, qui concerne les sites de Louis Blanc/Déportation, Port à l'Anglais et Langevin.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOL ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Dans la zone sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1. les constructions à destination d'industrie ;**
- 2. les constructions à destination d'entrepôt**, à l'exception de celles nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- 3. les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, à l'exception de celles visées au paragraphe 1.2 ci-dessous ;
- 4. l'aménagement de terrains destinés aux caravanes**, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, prévu par le code de l'urbanisme ;

5. **l'installation de caravanes**, sur un terrain non bâti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;
6. **les garages collectifs de caravanes** et de résidences mobiles de loisirs, conformément au code de l'urbanisme ;
7. **les dépôts de véhicules** d'au moins 10 unités dès lors qu'ils ne sont pas liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
8. **les dépôts non couverts de matériaux**, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets ;
9. **les décharges** ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

1. **les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités** à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le site considéré (cf. document 3 du dossier PLU) ;
2. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les garages et les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries,...

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement, soit avec un *recul** minimal d'un mètre.**

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

2.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite séparatives, soit en *retrait** de ces dernières.**

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

2.2.2. Calcul des retraits

- le *retrait** doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq Hf/2$), mesurée à compter du sol existant avant travaux, avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une construction dont la *hauteur de façade** est supérieure à 30 mètres, le *retrait** doit être au moins égal à 15 mètres ($R \geq 15$ m).

Pour les bâtiments annexes et les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *retrait n'est pas réglementé.**

2.2.3. Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'*extension** ou d'amélioration d'une *construction existante** ayant une implantation différente de celle prévue au paragraphe 2.2.2. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante**, dans le respect du *retrait** existant et sans qu'aucune *baie** nouvelle ne puisse être créée sans respecter les règles de *retrait** visées ci-dessus. En outre, les parties de construction implantées en *limite séparative** ne peuvent avoir un linéaire supérieur à 15 mètres ;
- lorsqu'il existe une servitude de cours communes, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont fixées par le paragraphe 2.3 ci-après.

2.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1. Règle générale dans la zone et ses secteurs

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même *terrain** ou dans le cas de l'application d'une servitude de cours communes au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions sur un même *terrain** est libre, dès lors que l'une des constructions est un bâtiment *annexe** ou une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UPa :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale à 6 mètres.

Dans le secteur UPb :

L'implantation de constructions non contiguës sur un même *terrain** doit respecter une *distance entre deux constructions** au moins égale :

- à la moitié de la *hauteur de façade** de la construction la plus élevée mesurée ($D \geq H_f/2$), avec un minimum de 6 mètres.

En outre, dans les deux secteurs, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

2.3.2. Règle alternative

Une *distance (D) entre deux constructions** différente de celle prévue au paragraphe 2.3.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux *d'extension**, ou d'amélioration d'une *construction existante**, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la *construction existante** et sous réserve que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions.

2.4. L'emprise au sol des constructions

2.4.1. Règle générale dans la zone

Dans le secteur UPa :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

Dans le secteur UPb :

Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,70 du terrain.

En outre, dans les deux secteurs, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

2.4.2. Règles alternatives

Pour une construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le *coefficient d'emprise au sol** peut être porté à 0,70 de la superficie totale du *terrain**.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

3.1. Principes généraux

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

La conception des constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doit :

- être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU) ;
- être adaptée au contexte urbain dans lequel les constructions s'insèrent afin de garantir d'une part des transitions harmonieuses avec la morphologie des tissus qui environnent le secteur considéré et d'autre part une cohérence urbaine à l'intérieur du secteur ;
- promouvoir une qualité architecturale tant par les matériaux utilisés que par un travail de composition des façades et de leur rapport avec le couronnement des constructions ;
- rechercher un ordonnancement qui privilégie tout à la fois un rapport fort avec les espaces publics et un équilibre entre bâti et végétal ;
- veiller à intégrer dans les choix d'implantation des constructions la prise en compte du bioclimatisme.

3.2. Aspect et volumétrie des constructions

Volumétrie

La volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti cohérent, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'espace public le long duquel s'insère le projet.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

Façade

Les niveaux en attique doivent être en recul, par rapport à la façade sur voie, d'au moins 1,50 mètre.

Les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels et leur mode de fermeture doit être en harmonie avec la façade

Toiture

Les toitures et couvertures des constructions participent à l'intégration des constructions au site. A ce titre, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

Dans tous les cas, l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire qui peuvent y être implantés.

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette l'implantation discrète des éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, lignes de vie et autres garde-corps, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

Matériaux

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

3.3. Clôtures

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec le secteur et son organisation urbaine.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du secteur et depuis les voies le cernant doit être prévue.

La hauteur totale de la clôture ne peut pas dépasser 2,00 mètres et 2,50 mètres pour les terrains d'assiette de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.4. Dispositions diverses

Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait* de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait* de 3 mètres des façades.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, **au chapitre 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement de qualité adapté à la fonction de chacun d'eux et à la nécessaire prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

4.1. Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le traitement des *espaces libres doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU et être compatible avec les d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU).**

L'aménagement des *espaces libres** ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

A ce titre, l'aménagement des *espaces libres** doit être conçu pour contribuer à :

- l'insertion des constructions dans leur paysage urbain
- l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique
- l'enrichissement de la biodiversité en ville
- la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement

Selon leur nature et leur vocation (espaces de circulation, terrasses, cours, jardins, bassins...), l'aménagement paysager des *espaces libres**, outre les dispositions prévues au paragraphe 4.2 ci-après, doit être approprié à leur fonction, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des *espaces verts** et plantés doivent assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique.

4.2. Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Dans le secteur UPb :

La surface dédiée aux espaces verts* doit être réalisée selon les modalités suivantes :

Une surface correspondant à 50% des *espaces libres** doit être aménagée en *espace vert** de *pleine terre**.

Dans le cas d'une impossibilité de réaliser 50 % des *espaces libres** en *espaces verts** en *pleine terre**, 70 % des *espaces libres** doivent être aménagés en *espaces verts** sur dalle sur une épaisseur de terre d'au moins 80 cm.

Dans les secteurs UPa et UPb

Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m² de surface d'*espaces verts**.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

ZONE N

Cette zone correspond aux espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique, ou de leur caractère peu ou pas bâti.

Le secteur Na correspond aux sites des éclusiers.

Le secteur Nb correspond aux espaces d'accueil des activités de loisirs et de sport compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Le secteur Nc correspond aux parcs et jardins publics.

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOL ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au **chapitre 1 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdites

Sont interdits les constructions, installations, ouvrages ou travaux non prévus au paragraphe 1.2 ci-dessous, ainsi que ceux de nature à porter atteinte à la nature de la zone.

1.2. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans toute la zone,

- les ouvrages d'infrastructure terrestre, fluviale et ferroviaire ainsi que les constructions et les installations techniques, directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le milieu environnant
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu environnant ;

- **dans le secteur Na**, les constructions, travaux ou ouvrages nécessaires à l'exploitation du service public fluvial et à la pratique d'activités de loisirs en tenant compte du contexte paysager du site ;
- **en outre, dans le secteur Nb**, les constructions, ouvrages ou travaux destinés à des équipements de sports et de loisirs compatibles avec la mise en valeur paysagère du site ;
- **dans le secteur Nc**, les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à la mise en valeur des parcs et jardins et à l'accueil du public.

CHAPITRE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux **chapitres 2 et 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

2.1.L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées soit à l'*alignement, soit avec un *recul** minimal de 3 mètres.**

Toutefois, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf. document 3 du dossier PLU).

2.2.L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en *limite séparatives, soit en *retrait** de ces dernières.**

En cas de retrait* ce dernier doit être au moins égal à :

- la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f$), dès lors que la façade ou partie de façade comporte des *baies**.
- la moitié de la *hauteur de façade** de la construction ($R \geq H_f/2$), dès lors que la façade ou partie de façade comporte des *baies**.

2.3.L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

2.4. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nb, Le *coefficient d'emprise au sol** des constructions est limité à 0,25.

Dans le reste de la zone, le *coefficient d'emprise au sol** des constructions n'est pas réglementé.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol** n'est pas réglementé.

2.5. La hauteur des constructions

2.5.1. Règle générale

La hauteur plafond* (HP) des constructions est limitée à 12,50 mètres.

2.5.2. Règle alternative

Pour les ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas réglementée.

CHAPITRE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux **chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement** ainsi que dans **la partie 3** du règlement auxquels il convient de se référer.

Outre les dispositions prévues ci-après, la conception de tout projet doit respecter les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 du règlement du PLU.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée à condition que l'impact visuel de ces installations demeure limité ou qu'elles s'intègrent à une construction.

A ce titre, il convient de prendre en considération la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Dès lors que des clôtures sont édifiées, les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être de qualité et en harmonie avec le site dans lequel elles s'insèrent.

Une perméabilité visuelle à l'intérieur du secteur et depuis les voies le cernant doit être prévue.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les bâtiments *annexes**, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

CHAPITRE 4 : NATURE EN VILLE

Rappel :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou substitutive les **dispositions graphiques figurant aux plans n° 4.2 et 4.3** dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la nature en ville, au **chapitres 4 de la partie 1 du règlement** à laquelle il convient de se référer.

Le traitement des espaces libres* doit respecter les dispositions prévues au chapitre 4, paragraphe 4.2 de la partie 1 du règlement du PLU et être compatible avec les d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. document 3 du PLU).

Tous les travaux, ouvrages, aménagements et abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la mise en valeur du site.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition du site, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du sol ;
- de la composition végétale préexistante du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier urbain doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Rappel :

Dans les secteurs concernés par des **d'orientations d'aménagement et de programmation**, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-3), la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLU).

5.1. Bonne desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.1.

5.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules et des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitres 5.2 à 5.9.

CHAPITRE 6 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

PARTIE 3

Le patrimoine bâti d'intérêt local

L'IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS RELEVANT DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

Les constructions et ensembles de constructions à préserver ou à mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont repérés au plan (n° 4.2) comme "patrimoine d'intérêt local".

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure ci-après.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les effets de la protection

Les travaux réalisés sur les constructions identifiées comme "patrimoine d'intérêt local" sont soumis à un régime d'autorisation particulier.

Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et leur démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (articles R. 421-12, R. 421-15, R. 421-17-d, R. 421-17-1-d, R. 421-23-h, R. 421-28, R. 424-5-2).

Les dispositions applicables

Les constructions neuves, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur des constructions ou des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti telles qu'elles sont décrites pour chacun d'eux ci-après.

Quand il s'agit d'un ensemble bâti d'intérêt patrimonial, la bande de constructibilité secondaire n'est pas applicable. Seules sont applicables les dispositions prévues pour les constructions situées dans la bande de constructibilité principale.

Les articles du règlement des zones (partie 2 du règlement) précisent, le cas échéant, des conditions particulières à respecter pour tous les travaux exécutés sur les constructions concernées.

INVENTAIRE ET CARACTERISTIQUES DES ELEMENTS DU PATRIMOINE D'INTERET LOCAL

Chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments identifié en tant que "patrimoine d'intérêt local" fait l'objet d'une fiche précisant :

- l'adresse postale ;
- la typologie du ou des bâtiments identifiés : habitat individuel, habitat collectif, équipement, lieu de culte, ensemble remarquable ;
- le ou les critères de protection ayant fondé son identification : culturel, historique, architectural ;
- ses caractéristiques qui ont prévalu à sa protection et qu'il convient de préserver et à mettre en valeur ;
- une photographie permettant de visualiser le ou les bâtis concernés.

Ces fiches figurent ci-après et sont classées selon la localisation du patrimoine identifié dans Alfortville, du nord ou au sud.

20, quai d'Alfortville		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble construit sur un terrain acquis en 1896 Matériaux : pierre de taille, brique, chaînages en pierre de taille Toiture : toit à longs pans, couverture en zinc Décors : corniche, frontons, linteaux, cartouches, pilastres, ferronneries (garde-corps, volets, porte d'entrée)	

26, quai d'Alfortville		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 4^e quart du 19^e siècle Matériaux : brique, chaînages en pierre de taille Toiture : toit à longs pans, croupe, couverture en tuile plate mécanique Structure : toit avec avancée Décors : céramiques, linteaux, ferronneries (garde-corps, clôture sur maçonnerie), pilastres, fronton	

28-29, quai d'Alfortville		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Ensemble de deux immeubles limite 19^e et 20^e siècle Matériaux : brique, chaînages en pierre de taille Structure : dessertes par deux tourelles d'escaliers dont l'une est couronnée d'une flèche Toiture : toit à longs pans brisés, couverture zinc Décor : corniches, ferronneries (garde-corps, volets)	

4, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble limite 19 ^e et 20 ^e de l'architecte Hippolyte Martin (plaque) Matériaux : brique, chaînages en brique Toiture : toit à longs pans, croupe, couverture en tuile plate mécanique Décors : céramiques, linteaux, fronton, ferronneries (garde-corps, volets)	

12, rue du Parc		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle de l'architecte Georges Plateau (plaque) Matériaux : meulière rocaillée, décor de briques polychromes et briques émaillées bleues Structure : arcs de décharge en briques vernissées, Toiture : toit à longs pans, croupe, couverture en tuile plate mécanique Décors : céramiques, linteaux, ferronneries (garde-corps, volets)	

15, rue Charles de Gaulle		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☒ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Chapelle Saint-Louis construite par l'architecte Venner entre 1936 et 1938 dans le cadre des chantiers du Cardinal, probablement à l'emplacement de la chapelle du pont d'Ivry bâtie en matériaux légers Matériaux : béton, brique Toiture : toit à longs pans, toit à bâtière, couverture en tuile plate Décors : sculpture de Saint-Louis	

34, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble construit dans le 4^e quart du 19^e siècle sur les plans de l'architecte Rivaud Matériaux : brique, chaînages en pierre de taille Structure : balcons et consoles Toiture : toit à longs pans, couverture en tuile plate mécanique Décors : masque, fronton, ornements architecturaux, pilastres, ferronneries (garde-corps, volets)	

31, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Groupe scolaire Henri Barbusse réalisé en 1938 par l'architecte Georges Gautier et la guilde, association de techniciens ingénieurs spécialisés et dessinateurs architectes Matériaux : béton, brique, verre	

47, rue Véron		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison du 4^e quart du 19^e siècle Matériaux : probablement pierre sous l'enduit, chaînages en pierre de taille Toiture : toit à longs pans, couverture en tuile plate mécanique Décors : linteaux, frontons, ornements architecturaux, ferronneries (garde-corps, volets)	

92-94, rue Véron		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Ancien lavoir bains douches construits en 1932-1933 par l'architecte Louis Lablaude, transformé en gymnase en 1980 (salle municipale Robert Blairon) Matériaux : béton, brique Structure : géométrie des baies Toiture : toit à longs pans, croupes, couverture en tuile plate mécanique et zinc Décors : ferronneries (garde-corps, volets, baies), ornements	

2ter, rue de Seine		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Groupe scolaire inauguré en 1934 et nommé Octobre en hommage à la révolution russe. Il fut construit par l'architecte Georges Gautier avec des ateliers du travail du bois et du fer pour les garçons, d'enseignement ménager et coupe et couture pour les filles ainsi qu'une salle de cinéma et une salle de dessin. Structure : angles arrondis du bâtiment est (rue Marcelin Berthelot) évoquant un paquebot Décors : inscription du nom sur les angles	

108, rue Véron		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☒ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Ensemble d'immeubles HBM (Habitation à bon marché, ancien HLM) réalisé en 1931 Matériaux : meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique Organisation : composition d'ensemble d'édifices à cours communes avec squares Toiture : longs pans, croupe, couverture tuile plate mécanique Décors : ferronneries (garde-corps, volets), céramiques	

8, rue Edmond Bernard		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison de la 2^e moitié du 19^e siècle Matériaux : brique, chaînage en pierre de taille Structure : fenêtres à arcade avec chambranles à chute d'ornements Toiture : toit à longs pans brisés, croupes, couverture ardoise et zinc Décors : ornements architectures sculptés, cartouches, ferronneries (garde-corps, volets), corniche, bossages	

97, rue Edouard Vaillant		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☒ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Ensemble d'immeubles HBM (Habitation à bon marché, ancien HLM) réalisé en 1933 Matériaux : calcaire (soubassement), moellon sans chaîne en pierre de taille, brique Organisation : composition d'ensemble d'édifices à cours communes avec squares Toiture : longs pans, croupe, couverture tuile plate mécanique Décors : ferronneries (garde-corps, volets, clôture), céramiques	

46, rue Marcel Bourdarias		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison d'accueil pour personnes âgées construite en 1987 par l'architecte postmoderniste espagnol Manuel Nunez Yanowsky, concepteur notamment des Arènes de Picasso à Noisy-le-Grand (93)	

Villa Saint-Louis		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☒ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Petite cité ouvrière construite au début du 20 ^e siècle à proximité d'une usine de caoutchouc, entreprise d'orientation paternaliste (aujourd'hui site occupé par le pôle culturel et une clinique) Matériaux : brique Structure : fenêtres à arcade Toiture : longs pans, couverture tuile mécanique Décors : menuiseries (volets blancs), ferronneries (garde-corps, clôtures sur maçonnerie, portails)	

1, rue Jules Cuillerier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Etablissement de bienfaisance construit dans le 4 ^e quart du 19 ^e siècle, comprenant notamment un dispensaire et un ouvroir et tenu à partir 1895 par les Sœurs de Saint-Vincent-de-Paul Matériaux : brique, meulière Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique et zinc Décors : menuiseries (lucarnes et volets blancs), ornements architecturaux sculptés (fronton, linteaux), corniche	

3, rue Jules Cuillerier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☒ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Eglise paroissiale Notre-Dame réalisée en 1891 (architecte Hippolyte Nitot). Restaurée en 1933 suite à un incendie en 1932. Matériaux : calcaire, pierre de taille, meulière, moellon Structure : 3 vaisseaux, voûtes d'ogives, bas-côtés voûtés en berceau Toiture : longs pans, croupe et flèche polygonales, couverture ardoise Décors : pinacles, ornements architecturaux sculptés	

3, rue Jules Cuillier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Presbytère de l'église paroissiale Notre-Dame construit vers 1891, occupé aujourd'hui par des services municipaux Matériaux : pierre de taille Toiture : longs pans, couverture ardoise Décors : ornements architecturaux sculptés, linteaux, arcades	

3bis, place François Mitterrand		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Hôtel de ville construit en 1887 par l'architecte Jean-Baptiste Preux. Les deux ailes en rez-de-chaussée sont rajoutées en 1922. Agrandissement en 1934 par l'architecte Gautier (surélévations, couverture en terrasse) Matériaux : calcaire, moellon, brique, pierre Décors : ornements architecturaux sculptés, fronton, cartouche, corniche, bandeaux, ferronneries (garde-corps)	

9, rue Jules Cuillier		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison probablement de la fin du 19^e siècle – début 20^e siècle Matériaux : chaînages en pierre de taille, brique possible sous l'enduit Toiture : étage de comble avec lucarnes, couverture ardoise Décors : ornements architecturaux sculptés, bandeaux, linteaux, corniche, ferronneries (garde-corps, volets, porte, clôture sur maçonnerie)	

158, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle Matériaux : brique possible sous l'enduit Structure : balcons sur consoles sculptées en pierre Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ferronneries (garde-corps, volets), cartouches, menuiserie (porte d'entrée), fronton avec chambranles à chute	

54, rue Jules Guesde		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☒ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Ancien dispensaire associé de bains douches construit vers 1925 par l'architecte communal Boyer. Il accueille aujourd'hui le centre municipal de santé. Matériaux : béton, brique Structure : arc de décharge des fenêtres Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ferronneries (garde-corps), bandeau	

160, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☒ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Ancien bureau central de la Poste construit entre 1901 et 1909, aujourd'hui Centre Communal d'Action Sociale Matériaux : brique Structure : arc de décharge des fenêtres (1 ^{er} niveau) Toiture : à longs pans, croupe, couverture tuile plate mécanique Décors : linteaux, ferronneries (garde-corps, baies et volets), bandeaux, corniche, ancien blason de la ville, inscriptions sculptées, fronton avec toiture	

49, rue Victor Hugo		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 3^e quart du 19^e siècle Matériaux : brique, meulière, pierre Structure : avancées de façade sur consoles métalliques Toiture : couronnement, couverture zinc Décors : ferronneries (consoles, garde-corps, volets), garde-corps en pierre de la toiture, menuiserie (porte d'entrée), bandeaux	

38, rue Victor Hugo		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison construite en 1898 (plaque) dans le site d'une usine spécialiste de grilles et menuiseries métalliques. Matériaux : meulière, pierre Toiture : longs pans, couverture tuile mécanique Décors : ferronneries (garde-corps, porte d'entrée, volets, lanterne), chambranles en pierre des baies, menuiserie (porte d'entrée), consoles en pierre sculptées	

178, rue Vaillant-Couturier		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble construit en 1906 sur les plans de l'architecte G. Plateau (plaque) Matériaux : brique Structure : avancées de façade avec toitures à auvent, arc de décharge des fenêtres Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, bandeaux, consoles, ferronneries (garde-corps, volets, portes d'entrées), céramiques	

15, rue des Camélias		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison du 1^{er} quart du 20^e siècle Matériaux : brique, meulière Structure : arc de décharge des baies Toiture : longs pans, croupe Décors : appareillage des briques, bandeaux, céramique, ferronneries (garde-corps, volets, clôture sur maçonnerie, portail), menuiserie (avancée du toit), épi de faîtage	

26bis, rue des Camélias		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison du 4^e quart du 19^e siècle dont l'ancien jardin est aujourd'hui le square Abbé Pierre Matériaux : brique, moellon Toiture : longs pans, couverture tuile mécanique Décors : bandeaux, corniche, cartouche, céramiques, bossages, ferronneries (garde-corps et volets)	

14, avenue du Général Malleret-Joinville		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble construit en 1905 sur les plans de l'architecte A.V. Schob Matériaux : brique Toiture : longs pans, croupe, couverture tuile plate mécanique Décors : céramiques, ornement architecturaux sculptés, consoles en pierre, frise bandeaux, niches, ferronneries (garde-corps, volets), menuiserie (porte d'entrée),	

45, avenue du Général Leclerc		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison du 4 ^e quart du 19 ^e siècle Matériaux : brique, meulière, moellon sans chaînage en pierre de taille Toiture : longs pans à versant unique, pignon couvert, toit en pavillon Décors : céramiques, ornements architecturaux sculptés, chambranles en pierre de taille, bandeau, escalier avec balustre, ferronneries (garde-corps, baies)	

34, rue des Camélias		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble de la fin du 19 ^e siècle – début 20 ^e siècle Matériaux : brique, chaînage en pierre Toiture : étage de comble avec lucarnes, couverture ardoise Décors : céramiques, ornements architecturaux sculptés, bandeau, corniche, fronton, chambranles, ferronneries (garde-corps et volets), menuiserie (porte d'entrée)	

8, rue Baboeuf		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle (estimation) Matériaux : brique Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, linteaux, frontons, bandeau, corniches, consoles en pierre, ferronneries (garde-corps et volets), menuiserie (porte d'entrée)	

43, rue Emile Zola		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble construit en 1913 sur les plans de l'architecte E. Colas (plaque) Matériaux : meulière, brique, pierre de taille Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, corniches, consoles, balcons, bandeau, fronton, chambranles à chute d'ornements, ferronneries (garde-corps, volets et porte d'entrée)	

39, rue Emile Zola		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle (estimation) Matériaux : brique Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, consoles, bandeau, linteaux, ferronneries (garde-corps, volets et porte d'entrée)	

37, rue Emile Zola		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle (estimation) Matériaux : brique, pierre de taille Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, corniches, balcons, consoles, bandeau, fronton, chambranles à chute d'ornements, ferronneries (garde-corps, volets et porte d'entrée)	

2, rue des Oeillels		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☒ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Immeuble du 1 ^{er} quart du 20 ^e siècle (estimation) Matériaux : brique Toiture : longs pans, couverture tuile plate mécanique Décors : ornements architecturaux sculptés, consoles, bandeau, balcon, linteaux, ferronneries (garde-corps, volets et porte d'entrée), menuiserie (porte d'entrée)	

6, rue des Pâquerettes		
Typologie du bâti	☒ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☐ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Maison de la fin du 19 ^e siècle – début 20 ^e siècle Matériaux : brique Structure : arc de décharge des baies Toiture : en pavillon, couverture tuile plate mécanique Décors : briques vernissées, sgraffites, bandeaux, ferronneries (garde-corps, volets, clôture sur maçonnerie, portails, marquise)	

23-25, rue Etienne Dolet		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☒ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Groupe scolaire construit vers 1928 sur les plans de l'architecte communal Rivaud Matériaux : brique, meulière, moellon sans chaîne en pierre de taille Structure : arc de décharge des baies Toiture : longs pans, pavillon, croupe, couverture tuile mécanique Décors : épis de faîtage	

27, rue Etienne Dolet		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☐ Equipement ☐ Lieu de culte ☒ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☒ Architectural	
Caractéristiques	Ensemble d'immeubles HBM (Habitation à bon marché, ancien HLM) réalisé en 1927 Matériaux : calcaire (soubassement), moellon sans chaîne en pierre de taille, brique Organisation : composition d'ensemble d'édifices à cour commune avec square Toiture : longs pans, croupe, couverture tuile plate mécanique Décors : ferronneries (garde-corps et volets)	

4, rue Komitas		
Typologie du bâti	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Lieu de culte ☐ Ensemble remarquable	
Critère(s) de protection	☒ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural	
Caractéristiques	Eglise apostolique arménienne construite vers 1930 par la communauté arménienne Matériaux : brique Couverture : longs pans, croupe, flèche polygonale, couverture ardoise et zinc Décors : ornements architecturaux sculptés, tourelle	