

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

COMMUNE DE NOGENT-SUR-MARNE

Établissement Public Territorial

Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS



SOMMAIRE

Dispositions applicables à toutes les zones	3
Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Dispositions applicables à la zone UB.....	52
Dispositions applicables à la zone UP.....	95
Dispositions applicables à la zone UF	140
Dispositions applicables à la zone UE	180
Dispositions applicables à la zone N	22121

Dispositions applicables à toutes les zones

1. Desserte par les réseaux

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

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

1.1.1. : Eau potable

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

1.1.2. : Eaux usées

Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

Eaux usées assimilable aux eaux usées domestiques

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

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

1.1.3. : Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.4. : Collecte des déchets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Électricité – Téléphone – Internet

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les raccordements aux réseaux doivent être enfouis.

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

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

Réseaux de chaleur

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

2. Emplacements réservés

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

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

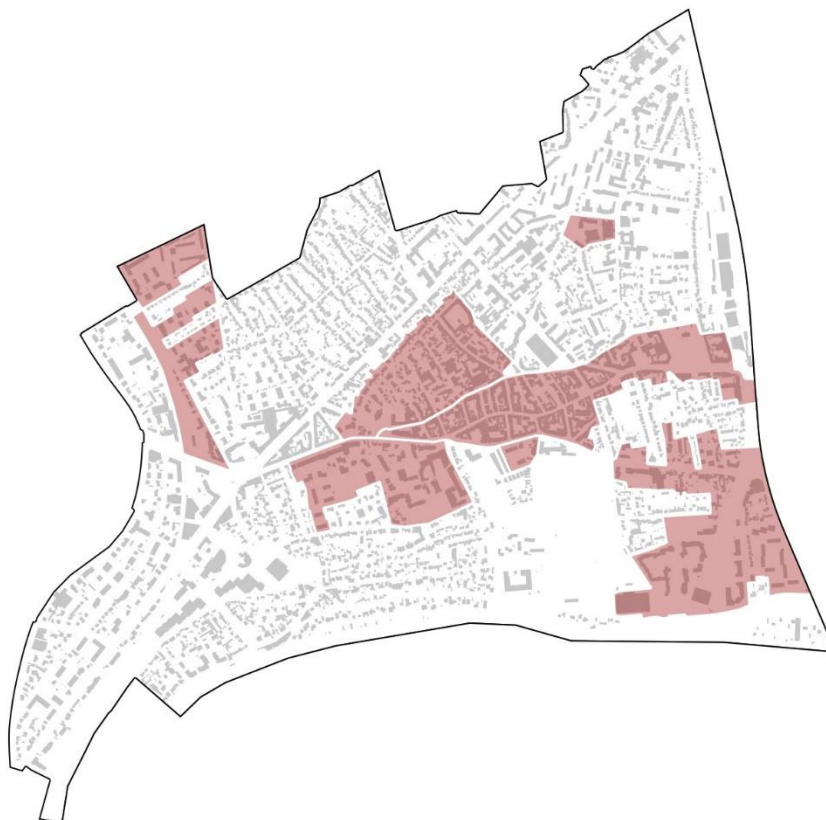
La date d'entrée en vigueur des périmètres d'attente de projet d'aménagement global correspond à la date d'approbation du présent Plan local d'urbanisme intercommunal.

Dispositions applicables à la zone UA

Indications non-opposables

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

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	UPv	UA1
	UM	UA2
	UMc	UA2a



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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UA. 1 :

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

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

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UA. 2 :

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

2 - Une limitation d'usage est prescrite sur le site de l'ancienne école Marie Curie (repéré au plan des servitudes d'utilités publiques) concernant un gymnase sur la zone dépolluée de façon poussée, et un parking sur le reste de la parcelle.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UA. 4 :

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectée au logement social sauf le cas où l'article L 302-g-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable.

Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

Article UA. 5 : Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UA. 5 :

Le long des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

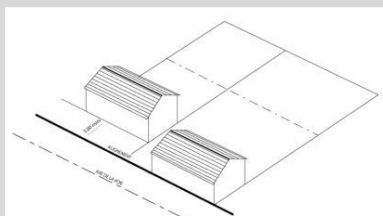
- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un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

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

Dispositions communales – UA. 6

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA.6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc. constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Règle générale :

1 - Secteurs UA1 et UA2 : En dehors des prescriptions particulières figurant sur le document graphique 4-4, les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.

2- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

3 – Une implantation autre que celle prévue au 1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement, · pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 151-23

4 – En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

5 – La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

6 – Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins : 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m ; 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m. La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

7 – Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2^{ème} étage.

8 – Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

9 – L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

10 – Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Article UA. 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

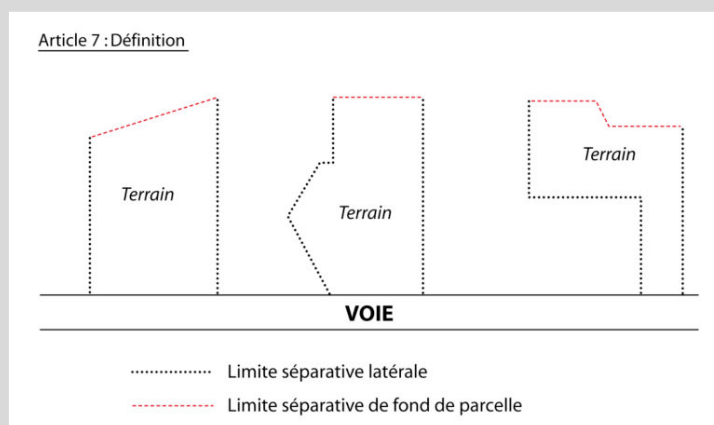
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour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

Dispositions communales - UA. 7

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou à vitrage translucide ;

- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantations des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Règle générale :

1 – Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

Secteur UA1 :

- En l'absence de baie(s), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En présence de baie(s), les constructions doivent s'implanter en retrait.

Secteur UA2 : sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales ou en retrait.

2 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, balcons et terrasses compris, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la hauteur plafond de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4m. en secteur UA1, et 5m. en secteur UA2.

3 - Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.

4 - Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

5 - *Les annexes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m et avec une superficie inférieure ou égale à 15 m² de surface de plancher pourront être implantées en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Dans ce cas, le changement en pièce habitable est interdit.*

6 – Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris les margelles) jusqu'aux limites séparatives.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UA. 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales - UA. 9

Champ d'application :

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

- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels
- des balcons de moins de 1 mètre de profondeur,
- L'isolation par l'extérieur.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,
- les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Pour le secteur UA1 : 80% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UA2 : 40% de la superficie de l'unité foncière.

2- Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur pourra être portée à :

Pour le secteur UA1 : 100%

Pour le secteur UA2 : 80%

3 – Pour les bâtiments repérés, des implantations particulières sont précisées ci-après.

Pour le secteur UA2 et le secteur UA2a :

4 -Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher d'espace habitable.

5 – La superficie maximale des annexes est de 20 m² de surface de plancher.

Dispositions communes complémentaires :

Ces dispositions se veulent cumulatives aux précédentes

- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments d'intérêt » dans la grille patrimoniale : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

- Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repéré au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Article UA. 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UA. 10

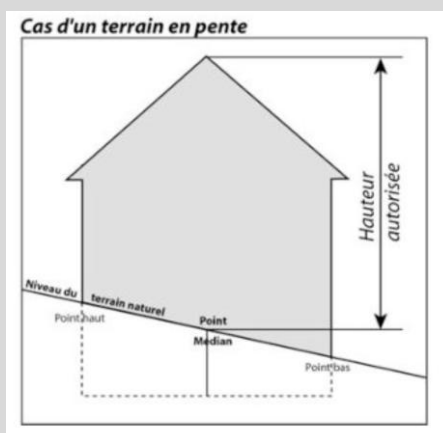
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables aux secteurs :

1 – La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Pour le secteur UA1 : 18m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+5).

Pour le secteur UA2 : 15m au point le plus haut de la construction.

Pour le secteur UA3 : 13m au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des annexes est de 3m au faitage.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, la hauteur des

locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

4 - **Pour le secteur UA1 et le secteur UA2a** : La hauteur maximale pourra être majorée partiellement de l'équivalent d'un niveau de la construction projetée, afin de permettre le raccordement ou le recouvrement plus harmonieux d'un pignon existant plus élevé ; cette majoration ne pourra concerner plus des 2/3 de la largeur de la façade de la construction projetée.

5 - **Pour le secteur UA1** : La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

6 - Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas au sens du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007).

7 - **Pour le secteur UA2** : Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée. Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA. 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UA. 11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article UA.10 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

- 1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures, ...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.
- 2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.
- 3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.
- 4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.
- 5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

- 1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :
 - que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).
- 2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre

de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - 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.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

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

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pressure des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture

1 - **Dans l'ensemble du secteur UA1** : pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

2 - **Dans le secteur UA2 et le secteur UA2a**, le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- 4 - Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

- 1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un

traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - **Dans le secteur UA1** : les façades doivent respecter la trame parcellaire et doivent être conçues en harmonie avec les façades avoisinantes cohérentes.

Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

3 - **Dans le secteur UA2 et le secteur UA2a** : dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Toitures

1 - **Dans l'ensemble du secteur UA1**, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

2 - **Dans le secteur UA2 et le secteur UA2a**, de manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la Mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

1 - Pour les devantures traditionnelles, **dans le secteur UA1**, le bois peint est généralement préféré.

2 - De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

3 - Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétroéclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

2 - La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

3 - Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

4 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

6 - Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

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

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

Dispositions communales - UA. 12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

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

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

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de constructions dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les

descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B. la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastres. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades

comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B. la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B. la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
 - Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
 - Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.
-

Article UA. 13: Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales - UA. 13

- 1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article UA.12 du présent règlement.
- 2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.
- 3 - Les dispositions de l'article UA.11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.
- 4 - Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.
- 5 - Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.
- 6 - Sur les toitures-terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales

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

Dispositions communales - UA. 14

Dispositions applicables aux secteurs :

Secteur UA1 : Au moins 15 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Secteur UA2 et secteur UA2a : Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Type de surface	Coefficient de pondération	Equivalences
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m ² de pleine terre = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m ² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25	4 m ² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m ² de pleine terre

Article UA. 15: Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**Dispositions communales - UA. 15****Dispositions applicables à la zone :**

- 1 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 2 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrains) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 3 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 5 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 6 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composés d'essences locales et non invasives.
- 7 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 8 - Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 9 - Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 10 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).
- 11 - Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions ci-dessus, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Article UA. 16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**Dispositions communales - UA. 16****Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
 - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

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

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

2.4 Stationnement

Article UA. 17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales UA. 17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

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

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

• En cas d'extension et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ou changement de destination des constructions existantes :**Dispositions communales UA. 17-4**

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

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

Dispositions communales UA. 17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

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

Dispositions communales – UA.17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
 - o de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
 - o jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 places maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors	/	/
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SdP	1 place pour 60 m ² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Article UA. 18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UA. 18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3. Paragraphe UA3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UA. 19 : Accès

Dispositions communales – UA. 19

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Article UA. 20 : Voirie

Dispositions communales – UA. 20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UB

Indications non-opposables

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

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

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

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	UR	UB



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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UB.1 :

Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UB.2

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UB.4 :

1 - Tout programme de construction de logement de plus de 800 m² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectée au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

2 - Dans les périmètres inscrits au plan graphique des secteurs de mixité sociale (4-5), un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans le secteur suivant :

- Secteur Châteaudun/Stalingrad : 40 % ».

Article UB.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UB. 5 :

Le long des Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

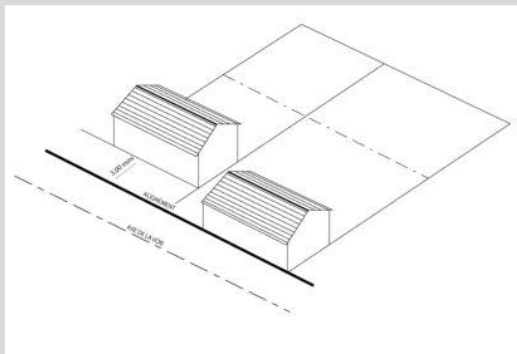
- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un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

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

Dispositions communales – UB.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, orielles, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions applicables aux secteurs :

Dispositions générales

- 1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, en complément de la disposition ci-avant, en cas d'implantation à l'alignement, pour toute construction ayant un linéaire de façade sur rue comprise au minimum de 15 mètres de longueur, un retrait partiel doit être aménagé. Ce recul, de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, doit concerner entre 20% et 30% du linéaire de façade, en une ou plusieurs portions.
- 3 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 4 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.
- 5 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Dispositions particulières

- 1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4).
- 2 - Une implantation autre que celle prévue à l'article 6 peut être autorisée : - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m ;
- 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2^e étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de

l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Article UB.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c - Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

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

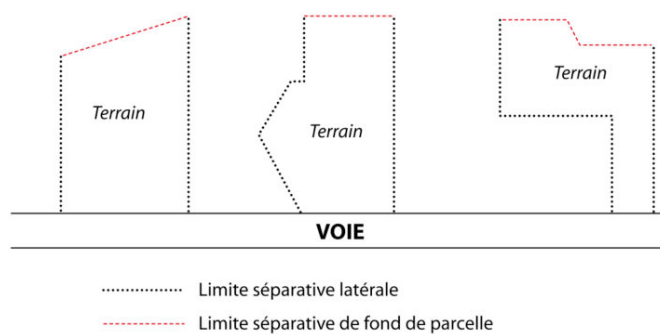
Dispositions communales – UB.7 :

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Article 7 : Définition



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Dispositions générales :

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait.

2 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg :

Les constructions doivent s'implanter en retrait :

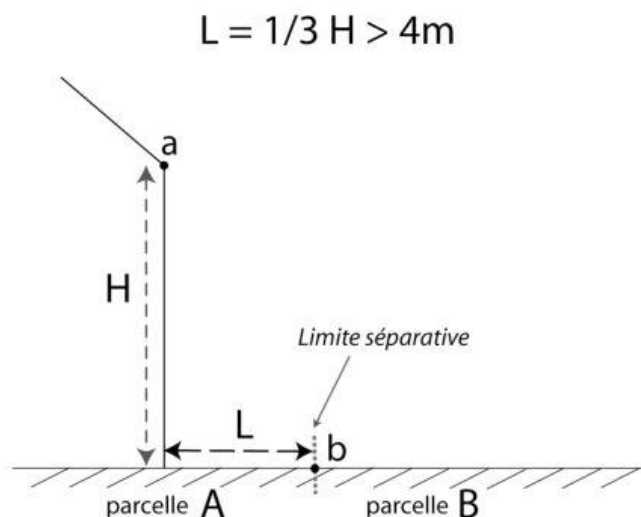
- dans le cas de terrains qui jouxtent une zone UP ou une zone UM ;
- et par rapport à / aux limite(s) de fond de parcelle.

3 - Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

4 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.

5 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade.

6 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



7 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

9 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UB.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UB.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus de 1 mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions générales :

- 1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 2 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg.
- 3 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 5 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.
- 6 - La superficie maximale des annexes est de 20 m² de surface de plancher.

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales – UB.10 :

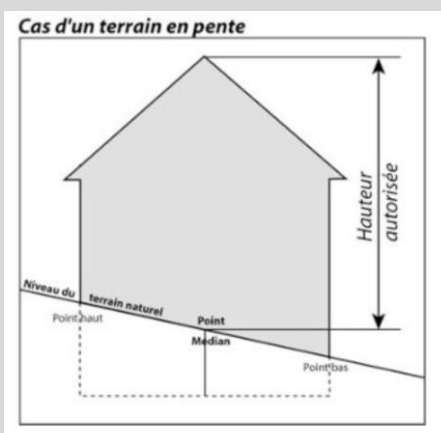
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant

La hauteur maximale des annexes est de 3m au faitage.

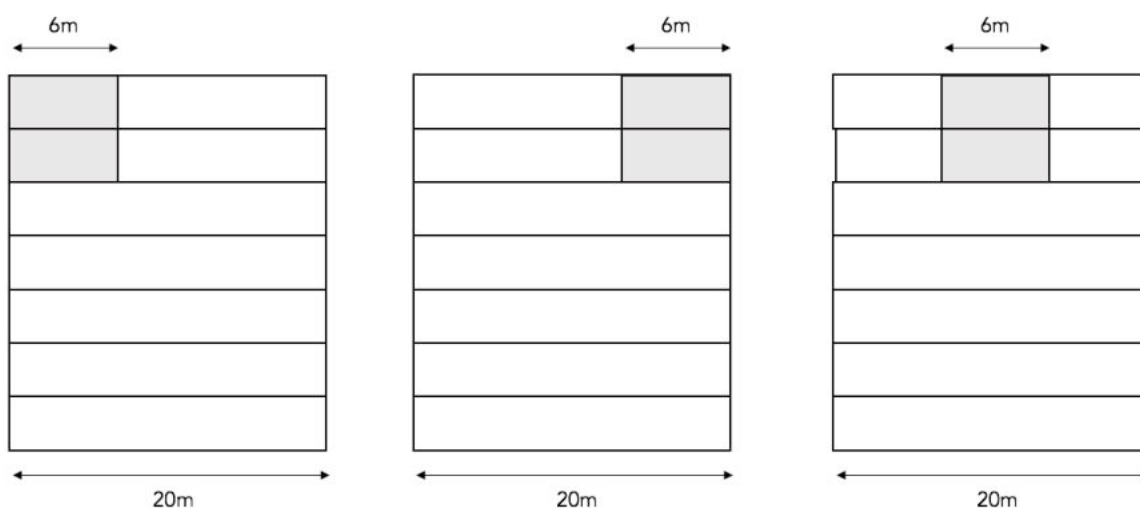
Dispositions particulières

4 - Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg : Elles font l'objet d'une inscription graphique sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4).

- Pour les parcelles concernées par une hauteur maximale à 18m :
 - Dans une bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m ;
 - Au-delà de la bande de 18m, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

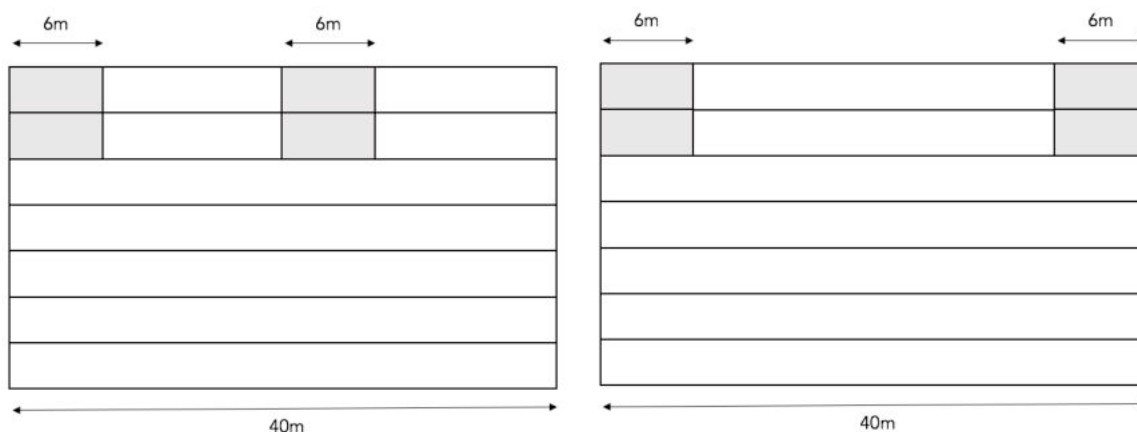
En outre, pour les constructions atteignant la hauteur maximale autorisée dans la première bande de 18m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie :

- Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.



Vue en coupe, depuis la rue – 1 césure sur 1 niveau

- Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.



Vue en coupe, depuis la rue – 2 césures sur 1 niveau

5 - La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

6 - Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

7 - Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée.

Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UB.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contigües. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures,...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

1 - Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impôtes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiriaux de caves...

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - 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.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

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

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture

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

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- 4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

- 1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- 2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

3 - En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné. Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

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

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

1 - Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré. De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

2 - Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

2 - La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

3 - Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

4 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

6 - Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

10 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, de 10 à 20 cm² tous les 15 m, pour le déplacement de la petite faune.

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

Dispositions communales – UB.12 :

A- Règles de protection du patrimoine bâti

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tels que des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
- Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.

Article UB.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UB.13 :

1- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

4 - Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

5 - Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

6 - Sur les toitures-terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UB.14 :

Dispositions générales :

1 - Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

2 - Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25

Type de surface	Coefficient de pondération	Équivalences
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m ² de pleine terre = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m ² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25	4 m ² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m ² de pleine terre

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

Dispositions communales - UB.15 :

Dispositions applicables à la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

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

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale. 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Dispositions particulières :

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de

ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

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

Dispositions communales – UB.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
 - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Île de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

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

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

2.4 Stationnement

Article UB.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

Dispositions communales UB.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

- Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.
- La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan, en profil et en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).
- Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains ne peuvent avoir une pente supérieure à 18% pour les rampes intérieures et 12% pour les rampes extérieures. À leur débouché sur la voie, les rampes doivent comporter un palier de 5 mètres de longueur ayant une pente maximale de 5%.

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

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

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UB.17-4

- 1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

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

Dispositions communales UB.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagées pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

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

Dispositions communales – UB-17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
 - de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
 - jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*
- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER *(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)*.

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Résidences étudiantes et résidences seniors		
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SDP	1 place pour 60 m ² de SDP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Article UB.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UB.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non règlementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3. Paragraphe UB3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UB.19 : Accès

Dispositions communales – UB.19 :

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Article UB.20 : Voirie

Dispositions communales – UB.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Règle générale :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UP

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	UP	UP
	UPr	UPa
	UPrm	UPb
	UPrv	UPc



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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UP.1

- 1- Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UP.2

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UP.4

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-g-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logement.

Article UP.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UP. 5 :

Le long des Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

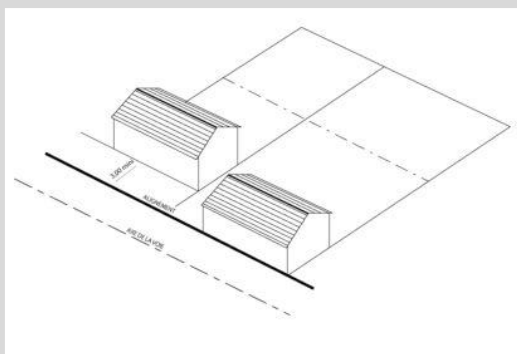
- **pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier pourraient être réalisées, soit avec un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

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

Dispositions communales – UP.6

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

3 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul, excepté les garages à bateaux en secteur UPb.

Dispositions particulières

1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan graphique des prescriptions particulières (4-4).

2 - Une implantation autre que celle prévue au présent article peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, • pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies :

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m ;
- 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies :

1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2^e étage.

2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique :

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Article UP.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

c- Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

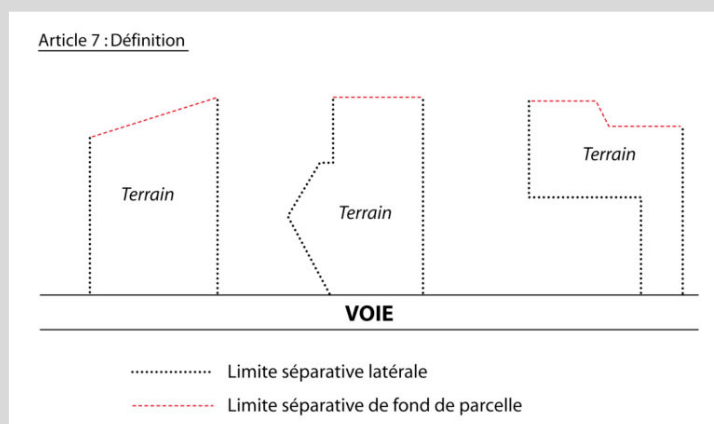
d – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs (sauf pour les communes qui appliquent des règles spécifiques relatives au Grand Paris Express).

Dispositions communales – UP.7

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou à vitrage translucide
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Dispositions générales :

A - Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

B - Implantation en retrait

1 - Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

2 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

3 - Cette disposition ne s'applique pas aux annexes en **secteur UPb**, à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

Dans le secteur UPc :

Dispositions générales

- 1 - Dans une première bande de 15m comptée à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- 2 - Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- 3 - L'implantation des constructions est interdite sur les limites de fond de parcelle, à l'exception d'annexes.

4 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

5 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

7 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23
-

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

Dispositions communales – UP.8

La distance (L), calculée au nu de la façade à l'endroit le plus restrictif, séparant deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale :

- $L = 2/3$ du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Secteur UPb :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UPc :

Il n'est pas fixé de règle.

Article UP.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales – UP.9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel, d'une surface supérieure à 20 m². Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

1 - L'emprise au sol maximum pour les constructions intégralement destinées aux Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sera portée à 60% maximum dans **les secteurs UPa et UPc** et à 50% dans le secteur UPb.

2 - Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher d'espace habitable.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés »: l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

5 - La superficie maximale des annexes est de 20 m² de surface de plancher.

Dispositions applicables aux secteurs :

Dans la zone UP et le secteur UPc:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UPa et UPb :

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

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales – UP.10

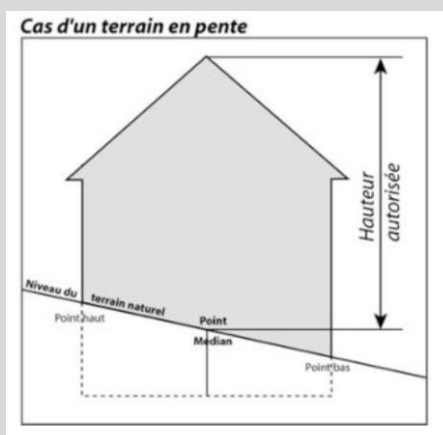
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables aux secteurs

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50 mètres pour les toitures-terrasses, et à 11 mètres pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de 3 mètres maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

4 - Dans les constructions nouvelles le long des « linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 mètres minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

5 - Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas au sens du PPRI en vigueur.

Dans le secteur UPc :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,5 mètres au point le plus haut de la construction.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3 mètres maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UP.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes

fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

- 1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures, ...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.
- 2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.
- 3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.
- 4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.
- 5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

- 1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :
 - que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).
- 2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre

de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, etc.

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - 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.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciment non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

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

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute-pressure des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton

- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture

1 - Dans l'ensemble de la zone UP, pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

2 - Dans l'ensemble de la zone UP, le dernier niveau sera sous toiture (2 pentes minimum) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- 4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

- 1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Dans le secteur UPc, les façades doivent respecter la trame parcellaire et doivent être conçues en harmonie avec les façades avoisinantes cohérentes.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un

linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

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

Toitures

Dans l'ensemble de la zone UP, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture-terrasse.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture-terrasse

1 - Les toitures-terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture-terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée, mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

1 - Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

2 - La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

3 - Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

4 - Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

5 - Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

6 - Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

7 - Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

8 - Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

9 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

10 - Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, de 10 à 20 cm² tous les 15 m, pour le déplacement de la petite faune.

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

Dispositions communales – UP.12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement.

- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra

s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposées telles, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires, sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiroux de caves, etc.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visible depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tels des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère

particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

NB : la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
 - Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
 - Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.
-

Article UP.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UP.13

- 1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 12 du présent règlement.
- 2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.
- 3 - Les dispositions de l'article 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.
- 4 - Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.
- 5 - Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.
- 6 - Sur les toitures-terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés, mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

2.3 Traitement des espaces non-bâti

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UP.14

Dispositions applicables aux secteurs :

Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article UP.9 le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus et le pourcentage minimal de la superficie du terrain devant être végétalisée (95%) lié à la protection du secteur de cœur d'îlot peuvent être minorés.

Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25

Type de surface	Coefficient de pondération	Équivalences
Espaces verts de pleine terre	Indice : 1	1 m ² de pleine terre = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50	2 m ² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m ² de pleine terre
Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25	4 m ² d'espaces verts sur dalle 30cm = 1 m ² de pleine terre

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

Dispositions communales – UP.15

Dispositions applicables à la zone :

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.

Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.

Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.

L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).

Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.

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

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.

Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

Les toitures-terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 30cm d'épaisseur de terre végétale.

Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières :

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions du

présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

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

Dispositions communales – UP.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager, mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
 - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

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

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

2.4 Stationnement

Article UP.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales UP.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

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

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UP.17-4

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;

- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

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

Dispositions communales UP.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagées pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

17-6 Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles
Dispositions communales – UP.17.6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
 - o de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER
(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
 - o jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER
(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SdP	1 place pour 60 m ² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers, touristiques	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Article UP.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Dispositions communales - UP.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectif, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.

- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non réglementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3. Paragraphe UP3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UP.19 : Accès

Dispositions communales - UP.19

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Article UP.20 : Voirie

Dispositions communales - UP.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UF

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

Zone des franges du Bois de Vincennes

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

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	UPb	UF



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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

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

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

d – Les déchetteries publiques et privées.

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

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

Dispositions communales

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

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

Dispositions transversales :

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

b – Les affouillements et exhaussements de sol :

- S'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine, bassin de rétention

et d'infiltration des eaux pluviales...) et à condition qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

- S'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics...) ou de raccordement aux réseaux.
- S'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques.

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UF.2

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UF.4

1- Tout programme de construction de logement de plus de 800² de surface de plancher ou d'au moins 12 logements doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que ces opérations relèvent du permis de construire ou de la déclaration préalable dès lors qu'il y a création de logements.

Article UF.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales - UF.5

Le long des Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :

- la transformation en logements de rez-de-chaussée a vocation de commerces est interdite ;
- dans les constructions, la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum. La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

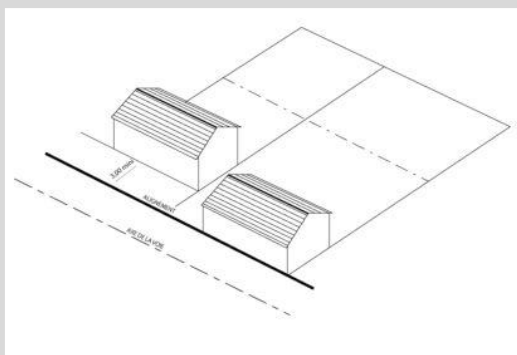
- pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul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

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

Dispositions communales - UF.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les emprises publiques, auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions ci-après, correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- *En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;*
- *Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.*

Dispositions générales :

- 1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.
- 4 - Pour permettre la protection des abords directs du Bois de Vincennes, une zone non aedificandi est instaurée : une marge de recul de 10m par rapport aux franges du Bois de Vincennes est prescrite. Aucune construction ne sera autorisée dans cette marge de recul.

Dispositions particulières :

Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4).

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3 m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
- 5 m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

- En dessous d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12 mètres, les saillies pourront atteindre 80 cm à partir du 2ème étage.

Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Article UF.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

3 - Des implantations différentes seront autorisées :

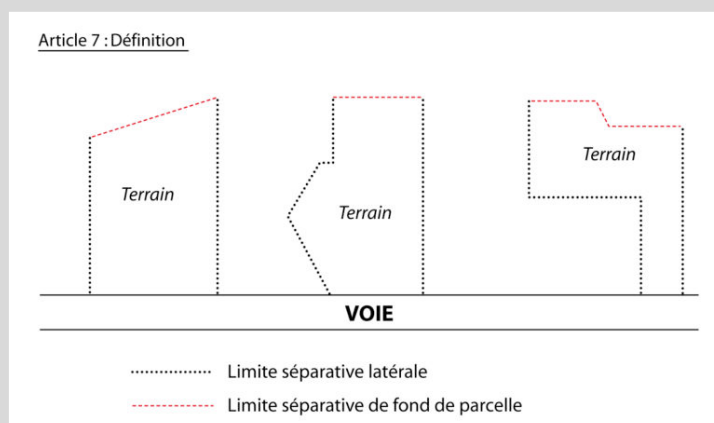
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes
- pour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

Dispositions communales – UF.7

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Règle générale :

1 - En l'absence de baie(s), les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 6m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières

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

4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

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

Dispositions communales – UF.8

1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Article UF.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions communales - UF.9

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriel*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *l'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions applicables aux secteurs :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain.

2 - Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, cette valeur pourra être portée à **60%**.

Pour les travaux sur construction existante d'habitation, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée dans la limite de 20 m² de surface de plancher d'espace habitable.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 : « Bâtiments de grand intérêt » & « Bâtiments et éléments protégés » : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder **33%** de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un « Ensemble patrimonial à préserver » repérés au titre de l'article L. 151-19 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Article UF.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions communales - UF.10

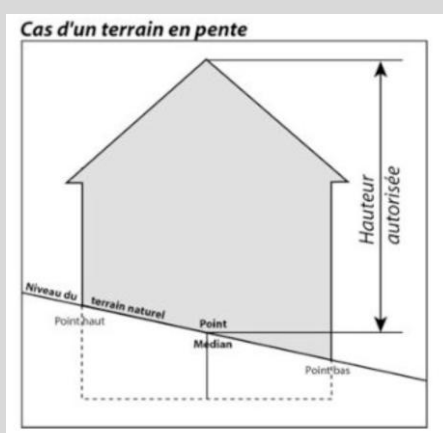
Champ d'application

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables aux secteurs

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à **9,50 mètres** pour les toitures terrasses, et à 11m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de **3 mètres** maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

4 - La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UF.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions communales - UF.11

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures ...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnements du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - 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.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciment non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.

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

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing
- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues

- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture

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

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Les ouvrages ou locaux techniques doivent être intégrés dans la construction et faire partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigné, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Toitures

De manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.
- 3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

- 1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétroéclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux). Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture). Les dispositions spécifiques à la zone UF sont applicables conformément au cahier des charges du Bois de Vincennes (en annexe du PLUi).

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

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

F - DISPOSITIONS DIVERSES

Antennes de superstructure

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 minimum des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs coloris en rapport avec le bâtiment.

Locaux annexes et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition 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.

De manière générale, 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 ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve que le dispositif soit posé en retrait du nu de la façade et que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les coffrets de branchement ou de comptage des réseaux ne sont autorisés en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements, ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine.

Énergies renouvelables

Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

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

Dispositions communales – UF.12

A- Règles de protection du patrimoine bâti

- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (Ensemble patrimonial à préserver et architectures isolées remarquables) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1- Bâtiments de grand intérêt

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement ni partiellement.
- Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.
- Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

2- Bâtiments et éléments protégés

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être

autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.
- Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

3- Ensemble patrimonial à préserver

- Chaque ensemble patrimonial à préserver est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.
- Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

B- Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés

Éléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc, laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade et que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau

par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

C - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont

incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visibles depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

D - Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

E - Dispositions spécifiques applicables aux ensembles patrimoniaux à préserver

Le document graphique identifie des « ensembles patrimoniaux à préserver » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble patrimonial initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas

autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble patrimonial à préserver.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble patrimonial, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble patrimonial.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., La dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble patrimonial protégé.

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, à restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

F - Dispositions applicables aux cônes de vue

Dans les périmètres des cônes de vue inscrits au document graphique, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) ne doit pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable de la vue (sur ce point, se référer à l'annexe relative aux cônes de vue).
 - Et, dans le cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
 - Et les aménagements, installations et constructions doivent respecter les dispositions inscrites dans les fiches l'annexe relative aux cônes de vue.
-

Article UF.13 : Performances énergétiques et environnementales

Dispositions communales – UF.13

1 - L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article UF12 du présent règlement.

2 - La surépaisseur générée par l'isolation par l'extérieur du bâtiment ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les dispositions de l'article UF11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés mentionnés à l'article L. 111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lesquels ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

4- Lorsque de tels matériaux, procédés ou dispositifs sont implantés sur une toiture en pente, ils devront faire partie de la composition architecturale d'ensemble. En cas d'installations dans des espaces extérieurs, ils devront présenter une bonne intégration aux espaces extérieurs où ils seront utilisés.

5- Pour les bâtiments anciens présentant une façade principale en briques, en meulières ou en pierre de taille, l'installation de capteurs solaires est autorisée, mais les pans de toiture couvrant la façade principale doivent conserver 60% de la surface non occupée par le dispositif de captage.

6- Sur les toitures terrasses de ces mêmes bâtiments, les capteurs solaires sont autorisés mais devront être intégrés et invisibles depuis l'espace public.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

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

Dispositions générales

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

Dispositions communales – UF.14

Dispositions applicables aux secteurs :

- Au moins **40 %** de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 30% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 9.3, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.
- Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre • Indice : 1

Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen • Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale – toiture végétalisée par exemple)
Indice : 0,25

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

Dispositions communales – UF.15

Dispositions applicables à la zone :

- 1 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25. La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 2 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) qui est en attente d'approbation. Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 3 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain). Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 4 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 5 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 6 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composés d'essences locales et non invasives.
- 7 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 8 - Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 9 - Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 10 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).
- 11 - Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions ci-dessus, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Article UF.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**Dispositions communales UF.16****Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisés au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

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

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

2.4 Stationnement

Article UF.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

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

Dispositions communales UF.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

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

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

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

• En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales - UF.17-4

1 - En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

2 - En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;

3 - Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

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

Dispositions communales - UF.17-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables sous réserve des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (arrêté du 12 novembre 2007) pour lesquelles il nécessiterait des adaptations. Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pour la commune de Vincennes - UF.17-5

Afin de permettre l'installation ultérieure de dispositifs permettant la recharge des véhicules électriques, les bâtiments disposant de stationnements clos couverts à accès sécurisé devront être équipés de fourreaux desservant les places depuis le tableau général basse tension.

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

Dispositions communales – UF.17-6

Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :

- de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)

Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement

Destination des constructions	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
	Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SDP	1 place pour 60 m ² de SDP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

Article UF.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - UF.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- en tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non règlementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3. Paragraphe UF3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Article UF.19 : Accès

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Dispositions communales - UF.19

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Article UF.20 : Voirie

Dispositions communales – UF.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone UE

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

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

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

Tableau de correspondances PLU > PLUi :

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	UR (gare/rue Jean Monnet)	UE



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

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

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

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

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales – UE.1

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- 2 – Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;
- 3 – Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2 ;
- 4 – Les exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

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

Dispositions transversales :

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

b - Les affouillements et exhaussements de sol :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions communales – UE.2

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

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UE.5: Préservation de la diversité commerciale

Dispositions communales – UE.5

La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan de zonage.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions transversales :

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

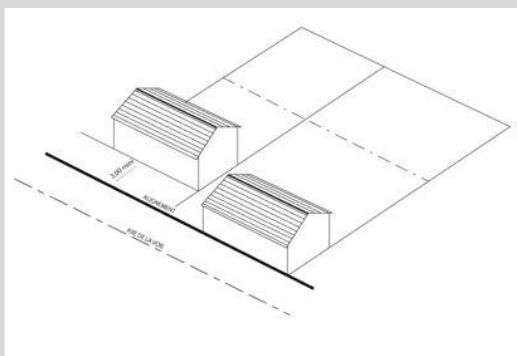
b - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 m.

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

Dispositions communales – UE.6 :

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UE6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les emprises publiques, auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions ci-après, correspondent aux espaces publics permettant la circulation, mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc., constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions générales

- 1 - Les constructions pourront s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies à l'intérieur des emprises constructibles.
- 2 - En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 3 - La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 1 - Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des prescriptions particulières (4-4) :
- 2 - Une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être autorisée : - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques et privées, un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :

- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
- 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

La longueur du pan coupé à prendre en compte est définie par la voie la plus large.

Saillies en surplomb des voies

- 1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, stores, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :
 - En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
 - Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2^{ème} étage.
- 2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.
- 3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.
- 4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Article UE.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

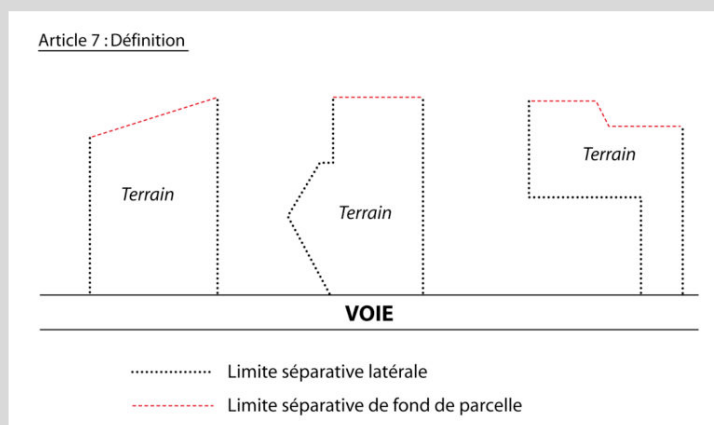
- a - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait (*modalités précisées dans les dispositions communales ci-dessous*)
- b - Dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.
- c - **Des implantations différentes seront autorisées** : pour des raisons d'harmonie et d'architecture ; pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant ; pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ; pour tenir compte de la configuration des parcelles existantes avant division ; pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation d'avancés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti.
- d - Les règles du présent article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP).
- e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de projets de transports publics collectifs.
- f - Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
- g - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Dispositions communales – UE.7 :

Champ d'application :

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Règle générale :

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait.

2 - Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

3 - En cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 12m de longueur de façade, sans compter les balcons ni les constructions ou parties de construction d'une hauteur de moins de 3m.

4 - Pour les constructions d'une hauteur de moins de 3m, en cas d'implantation sur une limite séparative, la construction ne pourra dépasser 3m de longueur de façade. 7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

5 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum de 4 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin (y compris margelles) jusqu'aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

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

2 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- Pour favoriser une continuité bâtie,
- Pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable, protégé au titre de l'article L.151-23.

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

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales– UE.8 :

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

Article UE.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

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

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

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

Dispositions communales – UE.9 :

Champ d'application :

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

- *les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels*
- *des balcons de moins d'un mètre de profondeur,*
- *L'isolation par l'extérieur.*

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- *les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,*
- *les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.*

Dispositions générales :

1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Cette valeur pourra être portée à 80% pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-23 : GRAND INTÉRÊT & INTÉRÊT : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

4 - Pour les bâtiments appartenant à un ENSEMBLE URBAIN repéré au titre de l'article L. 151-23 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP), sauf si les dispositions communales y dérogent. Dans ce cas, ce sont les dispositions communales qui s'appliquent aux EICSP.

Dispositions communales – UE.10 :

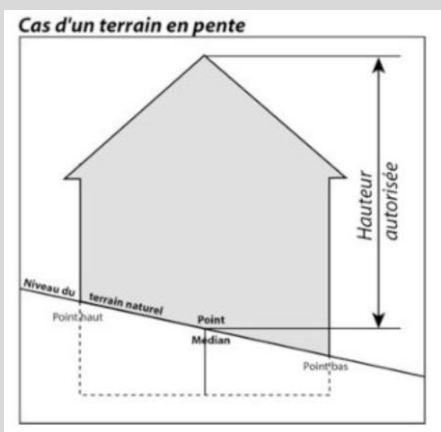
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc., à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions applicables à la zone :

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les constructions nouvelles le long des linéaires commerciaux à protéger, et figurant sur le plan des prescriptions particulières (4-4), la hauteur des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée, doit être de 3,00 m minimum.

La hauteur pourra être majorée (dans la limite de 20%) afin de respecter le tissu urbain existant

Dispositions particulières

1 - Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 20m et inférieur à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum une césure, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

2 - Lorsque le linéaire de façade sur rue d'une construction est supérieur ou égal à 40m, la construction doit intégrer, sur toute sa profondeur au minimum deux césures, de 6m minimum, sur au minimum 2 niveaux.

3 - La hauteur maximale pourra être dépassée dans la limite de 2 mètres pour la réalisation de toiture à pente. Ce volume de toiture sera non habitable et pourra avoir une utilisation fonctionnelle dédiée notamment ou par exemple aux locaux techniques.

4 - Les toitures couronnes pourront être utilisées pour permettre la réalisation de terrasses végétalisées dans le respect du développement durable et des règles de transition énergétique.

5 - Il pourra être demandé pour les constructions de plus de 1000 m² de surface de plancher qu'un élément ponctuel servant de signal architectural puisse dépasser la hauteur maximale autorisée.

6 - Le motif architectural ne devra pas dépasser un niveau supplémentaire et ne devra pas créer de surface habitable.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) sauf dispositions communales contraires ci-dessous.

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

Dispositions communales – UE.11 :

A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. À ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article UA.9, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article UA.10 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Principes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

- 1 - La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.
- 2 - Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.
- 3 - Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.
- 4 - Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnements du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.
- 5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

- 1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :
 - que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).
- 2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

1 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

2 - Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

3 - Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiroux de caves...

4 - Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

1 - Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

2 - Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3 - La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

4 - 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.

5 - Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.

6 - Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

7 - Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits de plâtre et de chaux.

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

9 - Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.

10 - Le nettoyage à haute pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,

- Béton
- Parpaing

- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toutes pierres confondues
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture

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

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- 4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

- 1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- 2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 - Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 - Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 - Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 - 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 - Dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres.

3 - En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 - Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traitées avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 - Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 - Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 - Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 - Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 - Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Toitures

De manière générale, le choix du type de toiture est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. À partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 - Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - À l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 - De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité sont autorisés. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré. De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 - L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée, mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 - Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétroéclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 - Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairages font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

E - CLÔTURES, SAUF DISPOSITIONS CONTRAIRES LIÉES AU PPRI

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistique et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures seront à claire-voie, préférentiellement surmontées d'une grille d'aspect peint à barreaudage vertical. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale. La pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois) derrière les grilles est interdite.

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur et ne pourront dépasser une hauteur de 2,50 m. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne.

Les clôtures entre voisins pourront être en partie pleines et ne pourront dépasser 2 m de hauteur. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, cours d'école, etc.).

Les clôtures anciennes doivent, autant que leur état le permet, être restaurées avec l'aspect des matériaux d'origine.

Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

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

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

Dispositions communales – UE.12 :

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan graphique des prescriptions patrimoniales (4-3) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (ensembles urbains remarquables et architectures isolées remarquables : bâtiments de grand intérêt et bâtiments d'intérêt) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

« Bâtiments de grand intérêt »

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées telles. Les bâtiments ne peuvent être détruits ni entièrement ni partiellement.

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public. Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

« Bâtiments et éléments protégés »

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées. Pour le cas où leur dégradation serait avérée, leur démolition pourrait être autorisée sur demande motivée et après validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre d'un projet argumenté, sont autorisées : la réalisation d'extensions, la modification ponctuelle des façades ou encore, dans certains cas, la surélévation ou la modification de volumes de couverture.

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du bâtiment.

Ensemble patrimonial à préserver

Chaque ensemble urbain remarquable est recensé. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. La démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble urbain sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments pourront être détruits s'ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Les travaux de construction dans un ensemble cohérent reprennent les règles du cas général. La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti devra s'orienter vers une intégration discrète. L'écriture architecturale pourra être moderne sans chercher le mimétisme avec les architectures constitutives de l'ensemble.

Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérésÉléments accompagnant les façades

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés dans leurs volumes, dispositions et matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il sera réalisé en harmonie avec le bâtiment, en pierre (parapet), en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés. Les éventuels habillages seront déposés.

Les soupiraux et ouvertures de caves d'origine ou supposés tels, seront conservés et restitués s'ils ont été occultés sauf dans le cas où le bâtiment est situé dans une zone inondable. Une solution sera alors recherchée au cas par cas, pour assurer la bonne ventilation des caves ou des vides sanitaires.

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avant-toits par exemple) seront conservés, restaurés. Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

Dans le cas où il n'existe pas de corniche, les sous-faces et les abouts de chevrons débordants par rapport au nu de façade seront laissés apparents. Les arases des murs seront colmatées en maçonnerie traditionnelle entre les chevrons.

Le matériau d'origine ou l'un des matériaux ci-dessous, s'il est cohérent avec le bâtiment et sa charpente sera posé :

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile
- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • Le zinc naturel, prépatiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible. Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements. Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture. Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisée en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Le châssis aux dimensions réglementaires sera implanté de façon à être le plus discret possible.

On recherchera la meilleure implantation pour les rendre invisibles ou le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées. Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement. Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement. Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront reconstitués lors d'un ravalement. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. Si l'isolation par l'intérieur remet en cause l'habitabilité des logements, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée sous réserve de la préservation de ses caractéristiques

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries.

Les percements d'origine ou supposés tels seront maintenus dans leur emprise totale. S'ils ont été modifiés, ils seront restitués dans leurs proportions initiales, leurs encadrements seront reconstitués.

La conservation ou le remplacement à l'identique de menuiseries présentant un intérêt patrimonial est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiroux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

Les châssis de toits existants sont à démonter sauf désenfumage selon la réglementation incendie.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie et non visible depuis l'espace public.

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un seul niveau de combles ; ils ne peuvent être implantés que sur un seul rang horizontal. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart".

Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires n'est pas autorisée.

Clôtures et espaces libres Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments de grand intérêt »

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées ou restituées.

Dans le cas où des éléments de décor ou de structure ont été supprimés ou altérés, ils seront, lors d'un ravalement, reconstitués. On procédera par analogie, en se référant aux immeubles existants de même type, style ou époque, et en s'appuyant sur la typologie décrite dans le rapport de présentation.

Dans le cas où la façade a été dénaturée, par un ravalement sans relation avec la typologie et l'époque du bâtiment, les interventions doivent viser à restituer un aspect final compatible avec le bâtiment et avec ceux de l'ensemble dans lequel il s'inscrit.

Les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures, par exemple : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations thermiques par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les façades comportant des percements et des modénatures ; l'isolation par l'extérieur est possible sur les pignons et héberges.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

Les percements nouveaux pourront, au cas par cas, être autorisés, dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition et reprennent les proportions et la modénature existante dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre, ou les caractères stylistiques du bâtiment.

La conservation ou le remplacement à l'identique, de menuiseries, présentant un intérêt patrimonial, est obligatoire. Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure, dans le matériau d'origine de la construction. Elles occuperont l'emprise totale du percement.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impôtes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves...

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade

ou d'un même étage ont disparu ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade.

L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes ne sont possibles que si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sur le versant opposé à la voie de desserte sous condition :

Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encastrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 mètre. Une dimension plus importante est admise pour les châssis de désenfumage, en fonction de la réglementation incendie. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural.

La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part à séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et le bâtiment protégé est à privilégier.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés – Catégorie « Bâtiments et éléments protégés »

Le document graphique identifie des « ensembles urbains remarquables » que le PLUi protège en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Les extensions adossées à la façade principale ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur les façades arrière et latérales dans le respect des règles de prospect. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

Les extensions doivent respecter un recul de 50 cm par rapport au nu de la façade principale.

Cependant, la construction d'extension entre le bâtiment et la limite latérale ne doit pas engendrer un front bâti si celui-ci n'est pas constitutif de l'ensemble urbain initial. L'espace entre chaque construction doit rester libre dès lors qu'il existe à la date d'approbation du présent PLUi.

Travaux de ravalement ou de modification des parements

Pour les bâtiments cohérents avec l'ensemble urbain, les isolations par l'extérieur sont possibles pour les élévations initialement enduites et sans modénatures : élévations sur cour et courettes, pignons, héberges. De manière générale, les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées pour les façades visibles depuis la voie principale structurant l'ensemble urbain repéré.

La totalité d'une façade doit être concernée par le ravalement.

Le ravalement tiendra compte des matériaux employés. On s'attachera à maintenir ou retrouver l'aspect originel ou supposé tel des traitements.

Les dispositions d'origine, pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

Pour les bâtiments en rupture avec l'ensemble urbain, les isolations par l'extérieur sont possibles tant qu'elles améliorent l'aspect du bâtiment en recherchant à minimiser son impact visuel vis-à-vis des bâtiments cohérents de l'ensemble urbain.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

N.B., la dénomination de « châssis de toit » comprend les dispositifs de captage solaires.

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions, rythmes et matériaux des lucarnes existantes.

Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau.

Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition : Les châssis ne peuvent éclairer qu'un niveau de combles. Les châssis seront de proportion rectangulaire, axés sur une baie existante ou sur un trumeau. Ils seront posés en hauteur dans la moitié inférieure du pan de toiture et encadrés. Ils ne sont pas autorisés sur le brisis des combles dits "à la Mansart". Les dimensions maximales des châssis seront de 0,80 x 1,00 m sur le versant de la façade principale. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble urbain remarquable repéré.

Clôtures et espaces libres Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à

l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures cohérentes sont à conserver, restaurer et à restituer en cas de lacune.

La cohérence entre la clôture et la séquence à laquelle elle appartient est à privilégier.

Article UE.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

2.3 Traitement des espaces non bâtis

Article UE.14 : Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables

Dispositions transversales :

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

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

Dispositions communales – UE.14 :

Dispositions générales :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitué de pleine terre.

Un coefficient de pondération, aussi appelé coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- Espaces verts de pleine terre = Indice 1
- Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen = Indice 0,50
- Espaces verts sur dalle (30cm minimum de terre végétale) de type toiture végétalisée par exemple = Indice 0,25.

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

Dispositions communales - UE.15 :

Champ d'application

Les plantations, réglementées ci-après, respecteront les caractéristiques suivantes :

- *Arbre tige et de haute tige : Arbre caractérisé par un fût ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur 2,50m à 3m et plus.*

Dispositions applicables à la zone :

1 - Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire, aux emprises situées sur la couverture de l'Autoroute A 86 et aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

2 - Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface d'espace vert (non imperméabilisée) (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). À la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.

- 3 - La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
- 4 - Tout arbre abattu est remplacé par deux (2) arbres sous réserve des contraintes liées à l'application du PPRMT (plan de prévention des risques de mouvements de terrain) approuvé le 21 novembre 2018.
- 5 - Cette obligation n'est pas applicable aux équipements collectifs.
- 6 - L'arbre de remplacement doit avoir le même développement à l'âge adulte que celui qui a été abattu (en tenant compte de la typologie du terrain).
- 7 - Lors de tout projet de construction, les plantations d'arbres sur le domaine public doivent être préservées au maximum.
- 8 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 9 - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 10 - Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 11 - Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 12 - Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale. 13.10- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Dispositions particulières :

- 1 - Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions du présent article sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.
-

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

Dispositions communales – UE.16

Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

- 1 - Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous les matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- 3 - Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation de deux arbres de haute tige.

Les espaces paysagers protégés au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- 4 - Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager, mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :
 - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
 - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage.
- Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de secteurs de cœurs d'îlots, soumis à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- 5 - Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts. Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :
- 6 - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;
 - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :
 - Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- 7 - Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

8 - Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

9 - Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

10- Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation de deux (2) arbres de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.

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

2.4 Stationnement

Article UE.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales UE.17-1

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

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

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un rayon de 500 mètres autour du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

DISPOSITIONS TRANSVERSALES :

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) sauf Fontenay-sous-Bois qui applique les règles AFNOR:

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

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

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

• **En cas de division foncière :**

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Dispositions communales UE.17-4

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Dispositions communales – UE.17-6

- Pour les bureaux et les services, les normes de stationnement pourront être réduites :
 - o de 50% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER
(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
 - o jusqu'à 100% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 200m d'une gare RER
(se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »)
- Dans les autres cas, les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (se reporter au « plan des prescriptions particulières 4.4. »).

	à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre	à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
Habitat	Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : 1 place maximum par logement social	Logements sociaux : 0.5 place maximum par logement social Autres logements : 1 place maximum par logement
Résidences étudiantes et résidences séniors		
Bureaux	1 place pour 50 m ² de SdP	1 place pour 60 m ² de SdP
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	
Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	

17-7 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article UE.18 : Obligations minimales pour les vélos

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

Dispositions communales - UE.18

Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes : · local ou emplacement clos ; · minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Habitation

- pour les bâtiments d'habitation collectifs, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
- En tout état de cause la taille minimale du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Commerces et artisanat

Non réglementé si SDP inférieure à 200m².

Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Bureaux et services

5% minimum de la SDP

Industrie

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Hébergement hôtelier

Non réglementé

Services publics ou d'intérêt collectif

En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

3. Paragraphe UE3 : Équipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article UE.19 : Accès

Dispositions communales – UE.19 :

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

1 - Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

Article UE 20 : Voirie

Dispositions communales – UE.20

Champ d'application :

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Dispositions applicables à la zone :

Toute voie nouvelle doit :

- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;
- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

3.2 Desserte par les réseaux

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

Dispositions applicables à la zone N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N correspond aux espaces naturels existants sur le territoire et à maintenir en raison de leurs qualités environnementales et paysagères.

L'objectif est de sanctuariser les espaces de nature dans leur diversité et de limiter fortement la possibilité de les aménager, même faiblement.

Communes	PLU	PLUi
Nogent-sur-Marne	N	N



1. Paragraphe N1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

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

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricole et forestière	Exploitations agricole	X		Joinville-le-Pont : Voir N.2 pour la commune
	Exploitations forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Joinville-le-Pont : autorisé	Maisons-Alfort : Voir N.2 pour la commune
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		Saint Maurice : Voir N.2 pour la commune
	Autres équipements recevant du public	X	Joinville-le-Pont : autorisé	Plusieurs communes du territoire sont concernées : Voir N.2 des dispositions communales du règlement
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Saint-Maur-des-Fossés : Voir N.2 pour la commune
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		

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

- a – Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- b – L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article N2.
- c – L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts à l'air libre de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.)
- d – Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- e – Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- f – Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, les caravanes isolées ainsi que les bateaux ou péniches constituant un habitat permanent.
- g – En outre, sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence:
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
 - Les exhaussements du sol,
 - Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

Dispositions communales – N.1

Sont interdits en zones humides référencées dans le SAGE Marne Confluence et identifiées au plan graphique :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides :
- Les exhaussements du sol,
- Toute imperméabilisation du sol autre que celles autorisées à l'article N.2

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

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

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La transformation, l'agrandissement, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les équipements en lien avec l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau ;
- Les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur.

1.2 Diversité de l'habitat et des usages

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

- Cet article n'est pas réglementé.

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

- Cet article n'est pas réglementé.

Article N.5: Préservation de la diversité commerciale

- Cet article n'est pas réglementé.

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

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

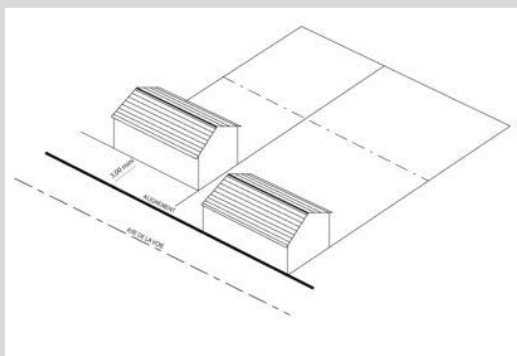
Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - N.6

Champ d'application :

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA6) s'appliquent par rapport à la voie la plus large.



Les balcons, corniches, moulures, oriel, etc. constituent des saillies.

Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur).

Dispositions générales

- 1 - Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4m par rapport à la crête de berge.
- 2 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 4m.
- 3 - Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul.

Saillies en surplomb des voies

- 1 - Sont autorisés, les saillies, auvents, marquises, store, balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et une isolation du bâtiment (isolation par l'extérieur) :

- En dessous d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 60 cm environ ;
- Au-dessus d'un gabarit de voie de 12m, les saillies pourront atteindre 1m à partir du 2^{ème} étage.

2 - Concernant l'isolation par l'extérieur du bâtiment, la surépaisseur générée ne devra pas excéder 20 cm d'épaisseur. Elle sera désolidarisée du sol d'environ 20 cm.

3 - Les auvents, marquises, stores, éléments de décor architecturaux et débords de toitures, devront faire l'objet d'une bonne intégration et seront traités en accompagnement de l'architecture dans le respect de la tradition et du patrimoine historique de la ville de Nogent-sur-Marne.

4 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée, sauf exception patrimoniale résultant de l'article 11 du présent règlement.

Article N.7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

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

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

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

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

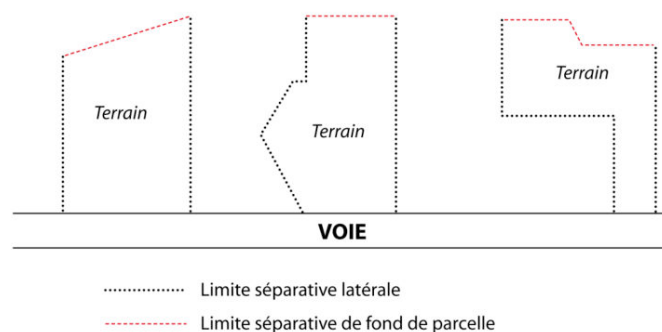
e - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales - N.7

Champ d'application

L'implantation en limite séparative induit nécessairement l'absence de réalisation de baie ouvrant sur cette dernière.

Dans l'acceptation courante, il faut considérer comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Article 7 : Définition

Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

N'est pas considérée comme une baie :

- *une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;*
- *une porte non vitrée ou à vitrage translucide*
- *les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide.*

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Dispositions générales

1 - En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait de ces limites.

2 - Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

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

2 - Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle, • pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-23

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

Dispositions communales - N.8

1 - La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.

2 - Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

Article N.9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dispositions transversales :

a - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

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

Dispositions communales - N.9

Champ d'application

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

- les éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels
- des balcons de moins d'1 mètre de profondeur,
- des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.
- L'isolation par l'extérieur.

Sont inclus dans l'emprise au sol :

- les balcons au-dessus d'un mètre de profondeur,
- les terrasses situées au niveau du terrain naturel. Les terrasses ne s'entendent pas cumulées.

Dispositions applicables aux secteurs

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

Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions transversales :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques élevés d'intérêt public.

Dispositions communales - N.10

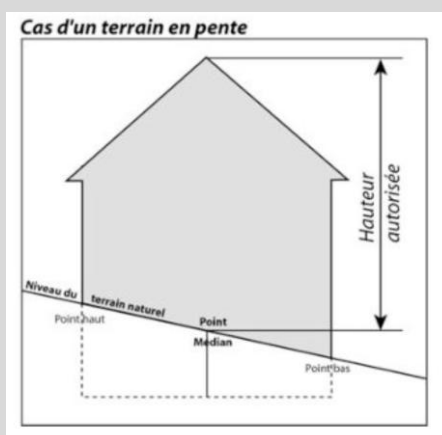
Champ d'application :

1 - Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement).

2 - Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- leur superficie n'excède pas 5,00 m² ;
- la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;
- l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



Dispositions générales

1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+1+C).

2 - La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif. .

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N.11 : Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions transversales :

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

b - Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet de réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales - N.11

A – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

3 - Des prescriptions architecturales concernant les constructions existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

4 - L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

5 - Les parcelles aux alentours d'un bâtiment repéré (de grand intérêt ou d'intérêt) feront l'objet d'une vigilance renforcée. A ce titre, un certain nombre de prescriptions pourront être appliquées pour conforter la valeur d'accompagnement du bâtiment repéré.

6 - Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg, seule la disposition permettant une réduction de la hauteur, nonobstant les dispositions de l'article 10, s'applique.

7 - Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 11 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B - TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTESPrincipes généraux :

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

Matériaux et aspect des façades

1 – La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades ; leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (bow-windows, oriels, loggias, modénatures,...), d'accessoires ou de décors anciens disparus. L'harmonie de la façade peut être améliorée par le remplacement de garde-corps, de menuiseries ou de volets et persiennes manquants ou disparates.

2 – Des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier l'aspect.

3 – Les murs pignons doivent être traités comme des façades à part entière et avec le même soin que les façades principales de la construction, en harmonie avec le contexte.

4 – Pour la partie supérieure des constructions, ou couronnement du bâtiment, les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie. L'adjonction de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) ne peut être autorisée que dans la mesure où ces derniers s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble.

5 - Les descentes d'eau pluviale devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades. Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Dérogation

1 - Les menuiseries en matériaux plastiques pourront être autorisées à condition :

- que les profils utilisés reproduisent fidèlement le modèle original (aspect et tailles des montants similaires à ceux du matériau d'origine).

2 - Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Eléments accompagnant les façades

- 1 – Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.
- 2 – Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.
- 3 – Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiriaux de caves....
- 4 – Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte.

Ravalement

- 1 – Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.
- 2 – Les matériaux et les techniques de construction doivent être pris en compte dans leurs spécificités constructives pour déterminer le meilleur mode de ravalement. Dans certains cas, des recherches de documents (dessins, gravures, archives photographiques...) peuvent s'avérer très utiles pour déterminer l'aspect ancien de la construction. La nature des matériaux existants sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- 3 – La nature des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.
- 4 – 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.
- 5 – Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits et teintés.
- 6 – Sur les façades principales, les murs ou ouvrages en meulière ou en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- 7 – Les enduits ciments non contemporains de la construction doivent être remplacés par des enduits plâtre et chaux.
- 8 – Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, volets, céramique de façade, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents.
- 9 – Sur les façades secondaires en briques ou meulières, les parements cohérents doivent être conservés sauf dans le cadre d'un projet d'amélioration des performances énergétiques concernant l'ensemble du bâtiment (isolation des combles, isolation des planchers bas, amélioration des menuiseries, amélioration des équipements techniques...). Dans ce cas les élévations peuvent être couvertes d'isolations extérieures avec parement sans destruction des parements initiaux.
- 10 – Le nettoyage à haute-pression des façades pourra être utilisé sur les supports suivants,
 - Béton
 - Parpaing

- Enduit ciment

Ce type de nettoyage est proscrit sur les supports suivants :

- Toute pierre confondue
- Brique
- Enduit naturel (plâtre, chaux)
- Modénature (faïence ...)

Toiture à pente

- 1 - La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.
- 2 - Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.
- 3 - Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- 4 - Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

- 1 - Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.
- 2 - Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).
- 3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- 4 - Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

- 1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- 2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Fenêtres de toit

- 1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 – Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

3 – Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

4 – Les nouvelles lucarnes sont possibles si elles s'inscrivent dans la composition des élévations et si elles reprennent les dispositions et matériaux des lucarnes existantes.

5 – Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade. Les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Elles seront axées sur une baie existante ou sur un trumeau. Les lucarnes recevront le même matériau de couverture que le bâtiment, sauf pour les parties à faibles pentes, pouvant être couvertes en matériaux métalliques.

C - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Principes généraux :

1 – 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. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

2 – En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

Façades et pignons

1 – Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

2 – Dans le cas où une construction est édifiée en contiguïté d'un mur-pignon, il y a lieu de rechercher les solutions visant à réduire l'impact visuel du mur-pignon le plus haut. De même, les prolongements éventuels de conduits de fumée ou d'évacuation d'air doivent être traités dans un coffrage maçonné.

3 – Afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences et animations de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres (comme des variations de hauteurs, de couleurs, de rythmes ou de formes de percements).

4 – Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

5 – Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale des façades. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes. Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

1 – Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

2 – Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons de constructions. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment. Ils seront conçus 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. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que de la qualité de finition.

Clôtures

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

Toiture à pente

1 – La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

2 – Les toitures devront présenter au minimum 2 pentes comprises dans un angle variant entre 15° et 75°. A partir des immeubles R+3+C : les pentes seront comprises entre 25° et 75°.

3 – Le type de couverture (choix des matériaux) devra s'intégrer dans son environnement urbain.

4 – Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé. Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

1 – Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. De manière générale, les toitures terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention / récupération des eaux pluviales.

2 – Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures-terrasses, permettant la mise en oeuvre et l'entretien de leurs plantations, peut être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

3 - La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet. Les gardes corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

1 - Les ouvrages et locaux techniques devront être intégrés à la conception du bâtiment (façade et toiture) et être de forme simple. Tout édicule en toiture doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné. L'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.

2 - A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

3 - Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

1 - Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Aucun dispositif d'occultation ne sera rapporté à l'extérieur, y compris les volets roulants.

2 - Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades. Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

D - FAÇADES, DEVANTURES ET REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

La façade de la devanture

1 - La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité.

2 - Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

3 - Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement communal de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres.

4 – De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

5 - Seuls les adhésifs de lettres découpées ou ayant pour objet de préserver la discrétion exigée par l'activité est autorisée. Ils devront être sobres et translucides. Leur nombre sera limité afin de ne pas occulter la totalité des vitrines. Les vitrophanies et tous les adhésifs à caractère publicitaire sont interdits.

Les matériaux et les couleurs

1 - De manière générale, l'emploi de matériaux plus contemporains pourra être envisagé à condition que les matériaux soient d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

2 - Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

Les enseignes

1 – L'implantation des enseignes bandeau devra respecter les rythmes de composition de la façade du bâtiment et de son soubassement. L'enseigne bandeau sera systématiquement implantée dans l'emprise commerciale du soubassement.

2 - La pose d'une enseigne drapeau est autorisée mais elle est limitée à un dispositif par façade, en limite d'immeuble. Elle est prioritairement implantée dans l'axe de l'enseigne bandeau.

L'éclairage

1 – Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont proscrits.

2 - L'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau ou par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Les accessoires

1 – Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

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

Article N.12 : Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article N.13 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

2.3 Traitement des espaces non-bâtis

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

Dispositions transversales :

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

b - Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

Dispositions communales – N.14

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

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

Dispositions communales – N.15

Disposition applicable à la zone

Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

Article N.16 : Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**Pour la commune du Nogent-sur-Marne – N.16****Les espaces boisés classés, soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-1 et L.113-2, R.421-23 et R.421-23-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18.

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.
- Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

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

Les jardins et cœurs d'îlot protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.

Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et aux abords du boulevard de Strasbourg et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de l'alignement pour les autres secteurs :

- Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5 mètres de hauteur au faitage ;
- Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi dans les secteurs jardins et non implantées conformément aux dispositions précédentes, sont autorisées au-delà de la bande des 20 mètres :

- Les travaux d'extension réalisés dans le prolongement des volumes existants et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Le coefficient d'espaces verts mentionné ci-dessus et le pourcentage minimal de végétalisation pourront être minorés (dans la limite de 15% maximum).

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation de deux arbres de même qualité.

Les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.

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

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

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

Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.

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

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

2.4 Stationnement

Article N.17 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

17-1 Dispositions générales

Dispositions transversales :

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus à cet article sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 4 - Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions de cet article, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.
- 5 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.
- 6 - Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée, et en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- 7 - Les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder 10 % du nombre de places réalisées.
- 8 - Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, changement de destination ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Dispositions communales - N.17-1

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

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

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

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

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Ces solutions s'appliquent dans un de 500 mètres du terrain.

17-3 Caractéristiques des aires de stationnement

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

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

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

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

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

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

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

En cas de division foncière :

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

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

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

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

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article N.18 : Obligations minimales pour les vélos

Dispositions transversales :

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

Dispositions communales - N.18

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

3. Paragraphe N3 : Equipement, réseaux et emplacements réservés

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions transversales :

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

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

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

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

Article N.19 : Accès

Cet article n'est pas réglementé sur la commune.

Article N.20 : Voirie

Dispositions applicables à la zone :

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 Desserte par les réseaux

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