

Département du Val-de-Marne

# Commune de CHARENTON-LE-PONT



## **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

***Approuvé le 21 décembre 2006***

***Modifié le***

***15 février 2008, 30 juin 2010, 11 juillet 2011,  
13 décembre 2012, 12 décembre 2013, 25 juin 2015, 16 décembre  
2015, 25 septembre 2017 et 15 octobre 2018,.....2021 et mis  
à jour le 18 mai 2020***

## **REGLEMENT DES ZONES**

---

## SOMMAIRE

- TITRE I - Dispositions générales et définitions	pages 3 à 11
- TITRE II - CHAPITRE I - Dispositions propres à la zone UA	pages 12 à 37
- TITRE II - CHAPITRE II - Dispositions propres à la zone UB	pages 38 à 57
- TITRE II - CHAPITRE III - Dispositions propres à la zone UC	pages 58 à 77
- TITRE II - CHAPITRE IV - Dispositions propres à la zone UD	pages 78 à 92
- TITRE II - CHAPITRE V - Dispositions propres à la zone UF	pages 93 à 107
- TITRE II - CHAPITRE VI - Dispositions propres à la zone UG	pages 108 à 124
- TITRE II - CHAPITRE VII - Dispositions propres à la zone UH	pages 125 à 147
- TITRE II - CHAPITRE X - Dispositions propres à la zone UM1	pages 148 à 162
- TITRE II - CHAPITRE XI - Dispositions propres à la zone UM2	pages 163 à 175
- TITRE II - CHAPITRE XII - Dispositions propres à la zone UN	pages 176 à 183
- TITRE II - CHAPITRE XII - Dispositions propres à la zone UP	pages 184 à 192
- SECTEUR PAN MASSE – UFc	page 193
- ANNEXE I - Liste des emplacements réservés	page 194

## - TITRE I -

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

#### **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Charenton-le-Pont.

#### **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R 111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques. L'ensemble de ces dispositions fait l'objet du titre V du présent règlement.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au P.L.U. conformément à la légende de celui-ci.

#### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) étant entièrement urbanisé ne comporte que des zones urbaines. Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UA, UB, UF, ...). Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UBa, UBb ...). Les dispositions propres à chacune de ces zones font l'objet du titre II.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

En application des articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'urbanisme, y figurent aussi les localisations des terrains et les emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Emplacements réservés : sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Les propriétaires des terrains concernés par les dispositions précédentes peuvent demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en Annexe I au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone.

**ARTICLE 4 - Division d'un terrain bâti** (application des dispositions de l'art L.123-1-1 du Code de l'urbanisme)

Sans objet

**ARTICLE 5 - Adaptations mineures et dérogations**

1) Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 et 13 du règlement de chaque zone.

2) Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

3) En outre des dérogations, peuvent être prévues par l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

**ARTICLE 6 - Définitions**

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées au TITRE II du présent règlement

**PROPRIÉTÉ ou Unité FONCIÈRE**

Il est rappelé qu'une propriété est un terrain, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du

volume hors œuvre du bâtiment (*non compris les surplombs correspondants à des avancées de toiture, des balcons ou loggias non fermées d'un débord au plus égal à 1,00 m par rapport à la façade ou au pignons sur lequel ils se situent*) à la surface de la parcelle.

(Nota : lorsqu'un débord sera supérieur à 1,00 m. la totalité de la superficie de ce débord sera comptabilisée dans l'emprise de la construction)

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par une opération de voirie, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de la voirie.

### **SAILLIES et DÉBORDS**

Seront considérés comme saillies ou débords, au titre des articles 6, 7, 8 et 9, les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

### **RÉHABILITATION, RÉNOVATION ou RESTRUCTURATION, des constructions existantes, dans leur structure.**

Dans ces cas, une extension limitée sera admise dans la limite de 10% de la surface de plancher, pour la création d'éléments de confort à usage privés (WC, salle de bain) ou à usage collectif (chaufferie, cage d'ascenseur, ...etc.).

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

### **AMÉLIORATION ou AGRANDISSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

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

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

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

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

### **LONGUEUR ou LARGEUR de FAÇADE**

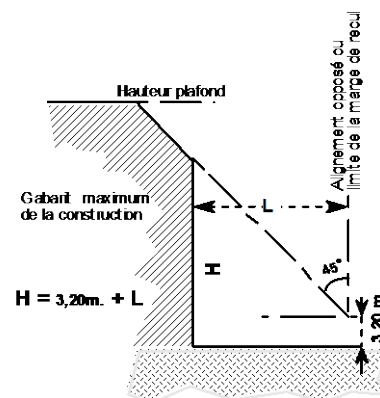
La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

### **GABARIT sur RUE**

(Dispositions non appliquées dans les secteurs de plan masse UM1 et UM2)

On appelle gabarit sur rue, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- 1 La verticale élevée au point considéré (à l'alignement actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au P.L.U. ou à la limite de la marge de reculement) et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.
- 2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (ou alignement futur ou limite de la marge de reculement à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris 3,20 m. au-dessus du sol naturel.
- 3 Un plafond constitué par l'ensemble des points situés au-dessus de la surface du sol naturel à la hauteur "plafond" indiquée aux articles 10 du présent règlement.



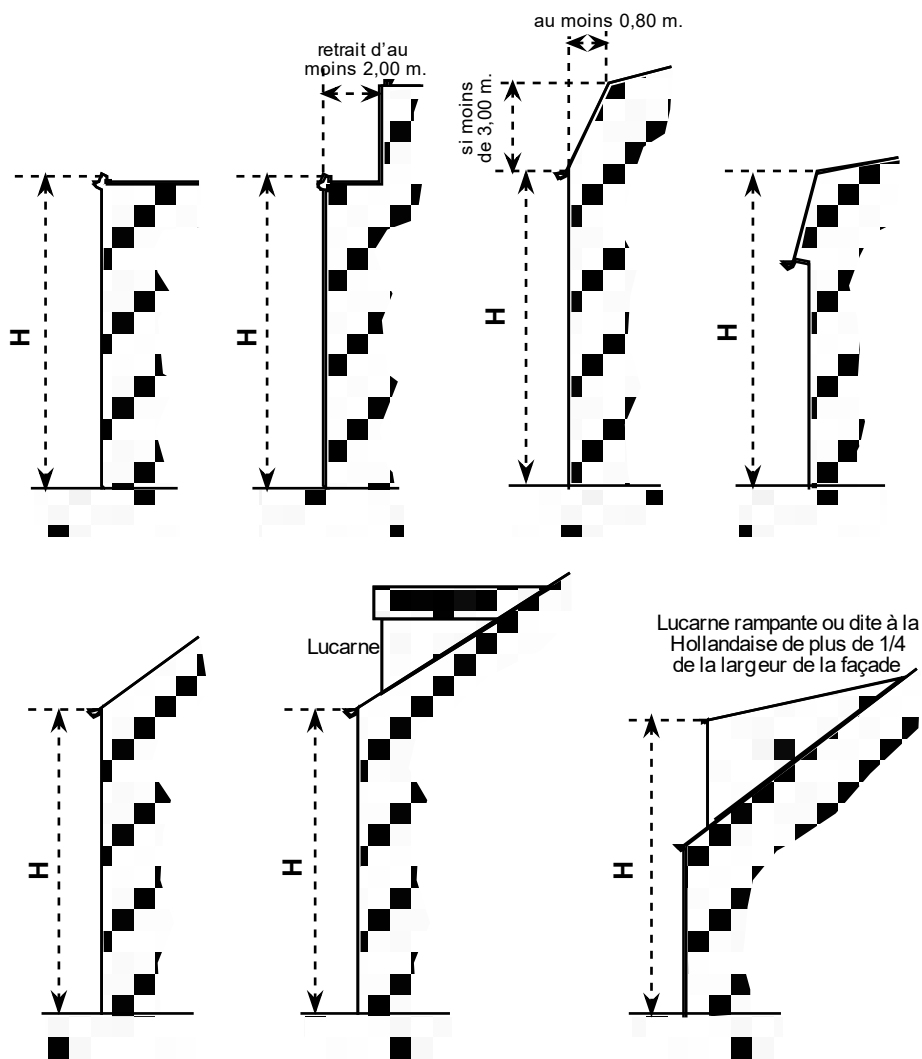
## HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

### Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux.

### Hauteur de "façade"

La hauteur de façade (**H**) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre, suivant les cas, le sol naturel ou le niveau du trottoir et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après :



**Pour l'ensemble des Hauteurs** sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone

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

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

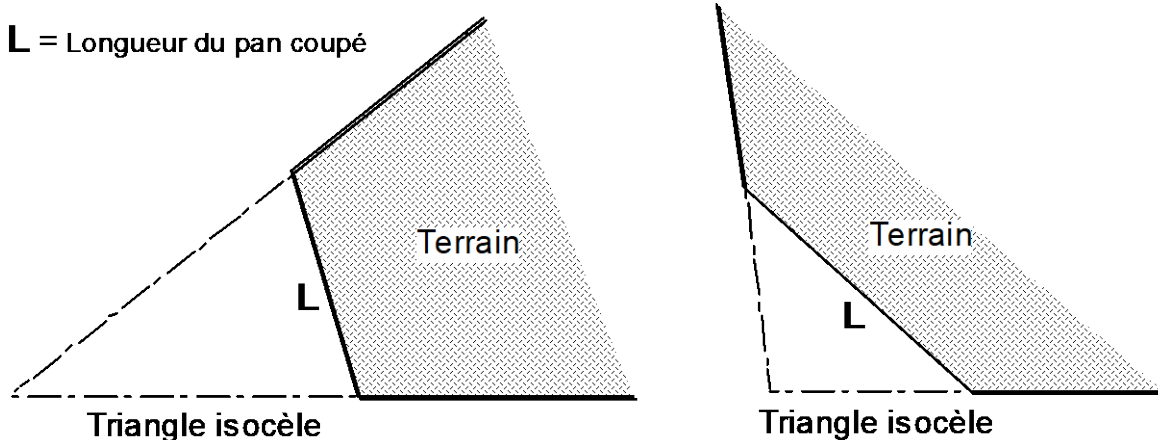
**ALIGNEMENT**

C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines :

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie cette limite constitue "l'alignement actuel",
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, cette limite constitue "l'alignement futur". Dans ce cas l'élargissement figure sur le plan de zonage, il est également répertorié dans le tableau des emplacements réservés au titre de la voirie (annexe I du présent règlement).

## PANS COUPÉS RÉGULIERS

**L** = Longueur du pan coupé



## VUES DIRECTES

### (Vue principale)

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

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

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

### (Vue secondaire)

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

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

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

## MARGE, ZONE de REcul ou RETRAIT (par rapport à de la voirie)

La marge ou la zone de recul sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent



règlement.

Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

### **RETRAIT** (*par rapport aux limites séparatives*)

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative / Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

### **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

Les locaux pour le stationnement des vélos devront avoir une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **DÉPÔTS ET DÉCHARGES**

L'installation :

de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping,

est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

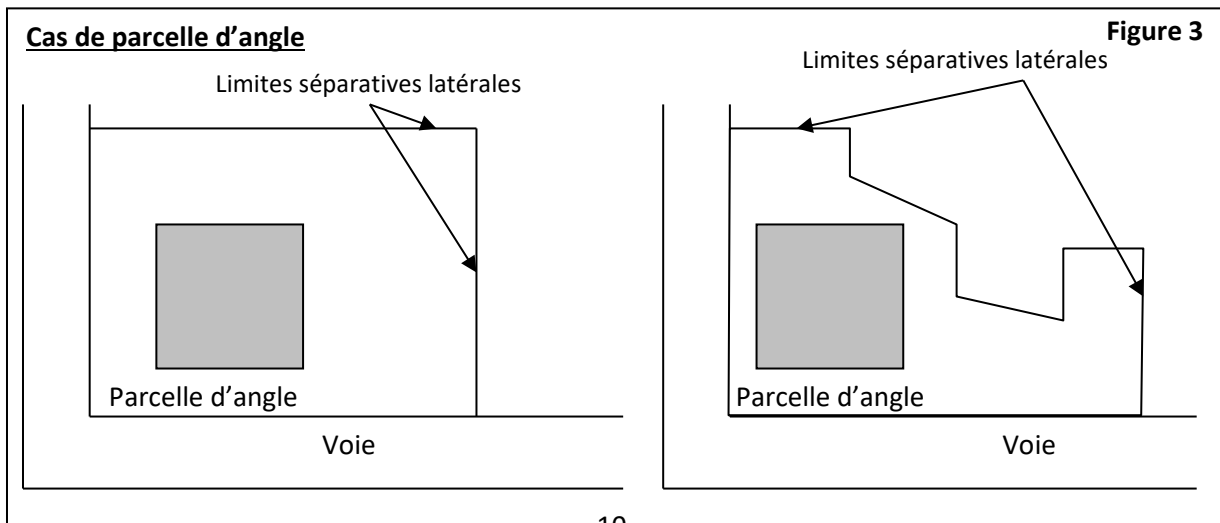
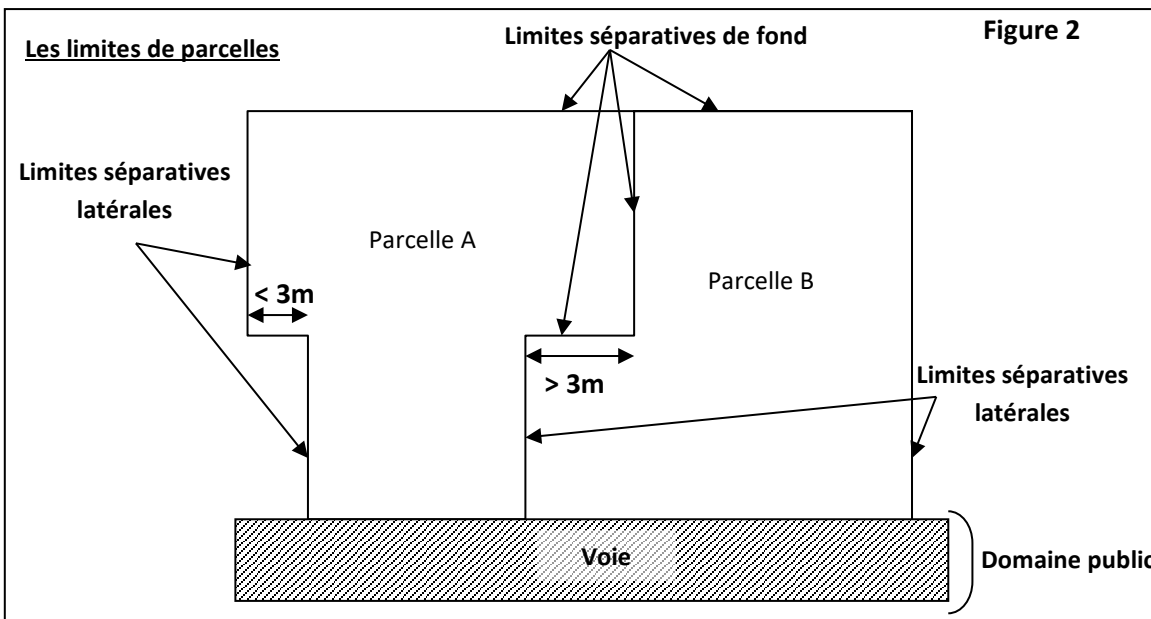
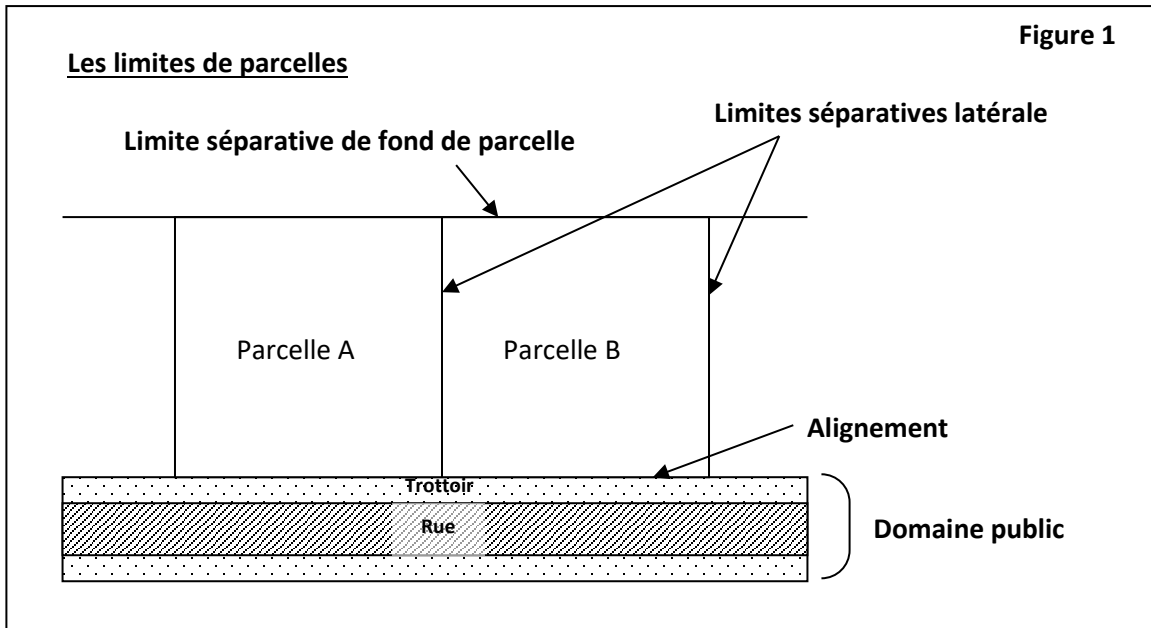
### **LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

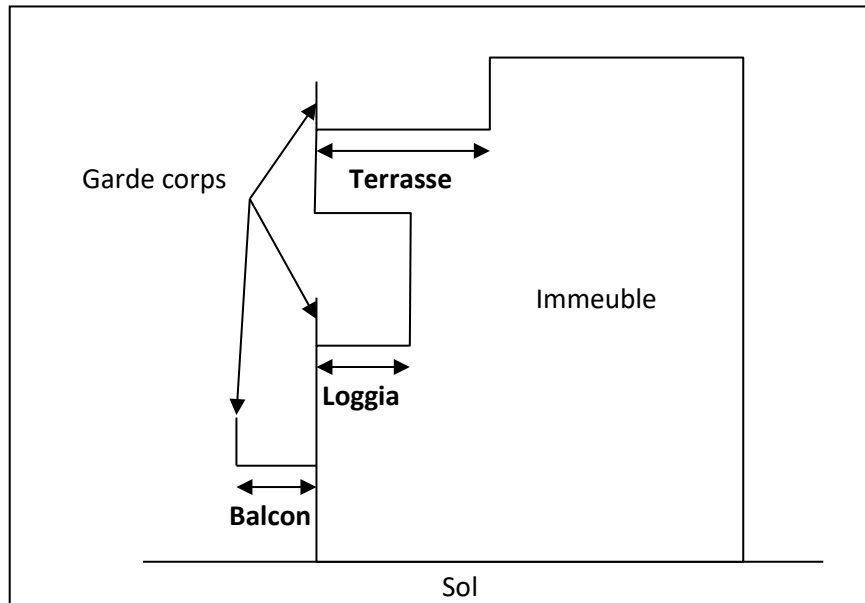


## BALCON/ TERRASSE/ LOGGIA

Balcon : Plancher accessible formant saillies en surplomb d'une façade et délimité par une balustrade ou un garde corps.

Loggia : Espace ouvert formant un balcon encastré dans une façade.

Terrasse : Plateforme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure.



## BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

## COMMERCES

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

## ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES

Ces éléments dans le P.A.D.D. ont vocation à être conservés, sauf motif d'intérêt général justifié. Ils peuvent être rénovés, transformés, agrandis sous réserve de conserver le caractère de la partie d'origine du bâtiment répertorié et son aspect général. Afin de faciliter ces transformations permettant néanmoins leur conservation, une règle spécifique de hauteur est prévue aux articles 10 des zones concernées.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA**

Il s'agit d'une zone centrale généralement dense où les bâtiments sont construits dans la majorité des cas en ordre continu.

Sur le territoire de la Commune de Charenton-le-Pont  
la Zone UA comprend 2 secteurs UAa et UAb

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UA 2),
- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
- les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent,
- 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,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- 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.

### Interdictions complémentaires pour les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes"

#### **Sont interdits :**

- les établissements industriels classés ou non ainsi que les établissements commerciaux.
- toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- dans le secteur UAb les constructions destinées aux bureaux, à condition que ces derniers soient liés à l'exercice d'une profession libérale,

- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- l'aménagement des installations existantes même classées, interdites à l'article UA 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances,
- toutes installations, même classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CNASPIC)**,
- les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UA 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*),
- les commerces à condition qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente.

En application de l'art L 123-1 (7°) dans les périmètres des sites inscrits "des quartiers anciens et des franges du Bois de Vincennes", la démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

En application de l'art L 123-1 (10°) dans la zone UA l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver : ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

Desserte des places de stationnement:

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

## **Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées

dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.



Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UA 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

### **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées (*sauf cas particuliers visés en a) et b) ci-après*) dans une bande de 15 m. comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan.

a) la bande de 15 m. est portée à 18 m. pour les terrains ayant une façade en bordure de la rue de Paris.

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

La façade sur rue des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cependant, ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **I - Règles générales**

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

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

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m. en secteur UAb

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

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

## 2) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

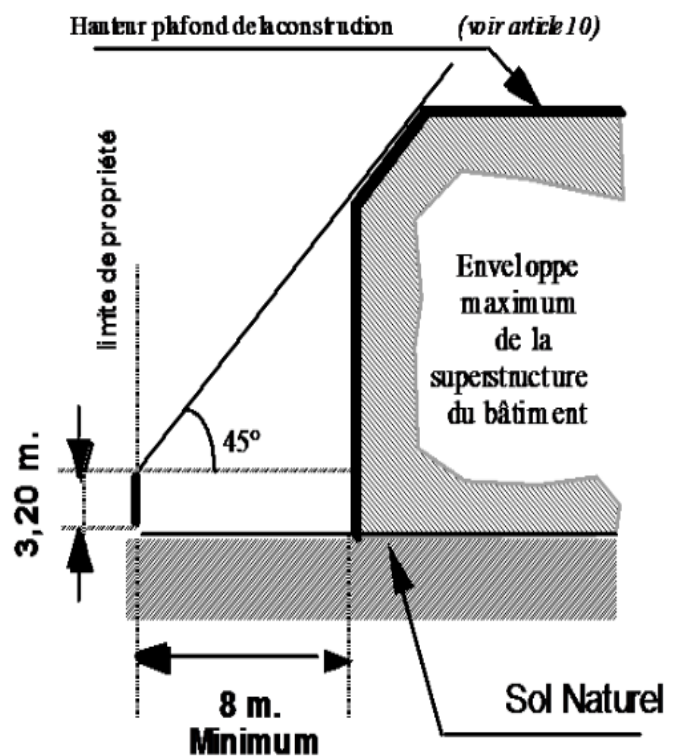
En cas de retrait les constructions en superstructure devront être implantées sauf convention de cours commune à au moins 8 m des limites séparatives concernées.

Le retrait ainsi défini ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.

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

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie. Il en sera de même pour les lucarnes.

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



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

Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de (13,50 m. en secteur UAb) et (15 m. en secteur UAa).

b) Par rapport aux limites latérales :

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

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

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

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

## **II - Règles particulières**

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 en secteur UAb et 15 m. en secteur UAa*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

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

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

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

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

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

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

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

### **Article UA 9 : Emprise au sol des constructions**

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

Cette valeur pourra être dépassée en cas de reconstruction à l'identique ou de construction sur des terrains compris entre des voies distantes de moins de 30 m. Il en sera de même pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies où l'emprise maximum pourra être portée à 75%.

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

Le dépassement ainsi autorisé pourra aller jusqu'à permettre d'occuper la totalité de la bande de 15

m ou de 18 m (*définie à l'article 6*) des voies visées précédemment.

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

- 15 m. en secteur UAa

- 13,50 m. en secteur UAb, (sauf cas particulier visés ci-après).

Elle pourra partiellement être portée à 14 m. dans la mesure où cette sur épaisseur n'excède pas le tiers de la largeur de la façade considérée.

Elle pourra être portée à 15 m. dans le cas ou par rapport au bâtiment, la profondeur libre de toute construction sur le terrain, sera au moins égale à 15 m. et ce en tout point de la construction.

Les constructions à rez-de-chaussée destinées aux activités ou commerces, visées dans l'alinéa a) précédent, pourront occuper la totalité de la bande des 15 m.

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

c) Les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables :

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

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

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

Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne : Il n'est pas fixé de règles particulières et les aménagements ne seront pas tenus aux règles d'implantation définies ci-dessus.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.**

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

Sous réserve des autres règles, les constructions nouvelles devront à l'exception des surplombs



prévus à l'art. 6, s'inscrire dans l'enveloppe de la coupe gabarit sur rue dont les hauteurs maximales "façade et plafond" suivant les différentes voies sont déterminées ci après.

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

### **Hauteurs Plafond (faitage) maximales applicables**

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

#### **a) Hauteurs applicables au Secteur UA a**

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

#### **Règles de hauteur propres en bordure de certaines voies du Secteur UAa**

<p>-- <b>30 m. de hauteur "plafond"</b> pour l'îlot formé par les rues de Paris et Victor Hugo, les voies ferrées et l'arrière des propriétés de la rue Arthur Croquette.</p>	
<p>-- <b>hauteur "plafond" 24 m. soit R + 7</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Rue de Paris</b></p> <p>N<sup>OS</sup> 92 à 92bis, 106 à 114ter et 130 à 156, et sections comprises entre les rues de la Liberté et Jeanne d'Arc et entre la rue Camille Mouquet et la place Ramon.</p>	<p>-- <b>hauteur "plafond" 21 m. soit R + 6</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Rue de Paris</b></p> <p>N<sup>OS</sup> 98 à 100 et 123 à 133 et section comprise entre les rues Jeanne d'Arc et Camille Mouquet <b>ÎLOT</b> formé par les rues de Conflans, Victor Hugo, des Bordeaux et les voies ferrées.</p>
<p>En bordure de la rue de Paris, les constructions concernées par ces hauteurs devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7, il pourra se situer au 6<sup>ème</sup> ou au 7<sup>ème</sup> étage).</p> <p>Les différentes hauteurs pouvant être majorées de <b>1 m.</b> dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc...), cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.</p>	

<p>hauteur "plafond" <b>18 m. soit R + 5</b></p> <p>Rue de Paris N<sup>OS</sup> 51 à 67, 74 à 90 et 116 à 120</p> <p>Avenue Anatole France N<sup>OS</sup> 15 à 33</p> <p>Rue Arthur Croquette</p> <p>Rue de Conflans N<sup>OS</sup> 23 à 33</p>	<p>-- hauteur "plafond" <b>12 m. soit R + 3</b></p> <p>Rue de Paris N<sup>OS</sup> 68bis à 72 et 100bis à 104</p> <p>Avenue Anatole France N<sup>OS</sup> 1 à 13</p> <p>Rue de Conflans N<sup>OS</sup> 2 à 10<sup>bis</sup></p>
---	---

**b) Hauteurs applicables au Secteur UAb** (sauf cas particuliers mentionnés au c) du présent article)

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

**Dans tous les secteurs**

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

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

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

**Exceptions :**

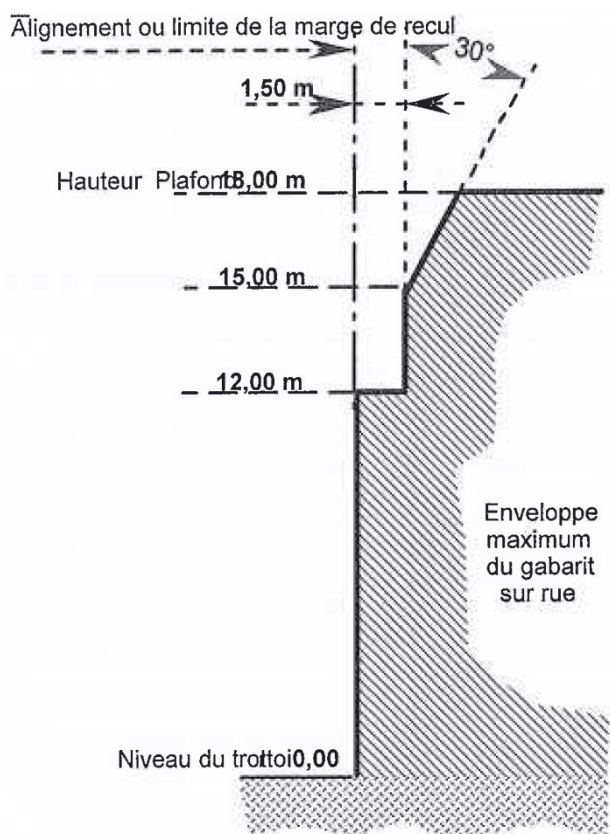
1° Un projet pourra déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous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

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

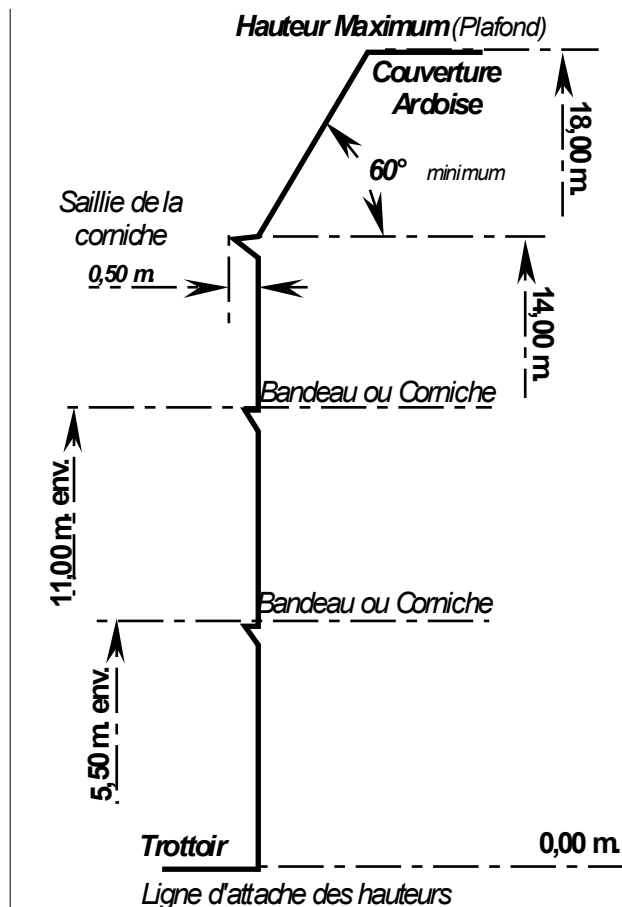
**c) Dispositions particulières aux rues Gabrielle, de Verdun et au secteur de la Place Henri IV**

## Henri IV Gabarit maximum applicable rue de Verdun

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



## Coupe gabarit applicable au secteur de la Place Henri IV



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

### Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

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

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

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

- Pour les constructions protégées en application de l'annexe IV du présent règlement, la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture, seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.
- Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Le caractère primordial sera la continuité visuelle, mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées.
- Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine, tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.
- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.
- Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.
- Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.
- Les balcons ne seront pas admis sur les façades des derniers niveaux lorsque ceux-ci sont situés en retrait.
- Pour les façades sur rue, le dernier niveau devra être sous toiture à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- Les toitures devront avoir au moins deux pans. Les pentes seront comprises entre 15° et 60° et aucune des pentes de la toiture ne pourra être inférieure à 15°. Des dispositions différentes pourront être admises en cas de reprise d'une toiture existante ne répondant pas à ces dispositions.
- Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.
- En cas de rénovation, les toitures par leur silhouette et leur contour devront s'intégrer dans les profils environnants.
- Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs

dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.

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

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

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

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

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

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

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

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur (excepté pour les propriétés situés en bordure du Bois de Vincennes – voir article UC 11). Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),** elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

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

- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),** il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles.... Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),** tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

## **Article UA 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

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

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

Dans tous les cas, les places de stationnement existantes avant travaux devront

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant



1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

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

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

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

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

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou

d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

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

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

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

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.

- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.

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

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

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

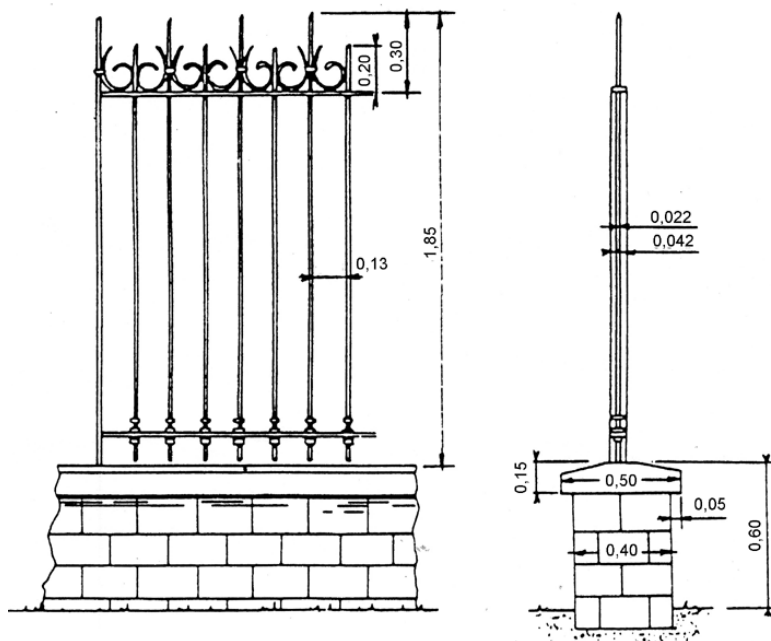
- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier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

Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

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

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

(page suivante)



Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent :

- au cèdre situé au n° 29 de la rue du Général Leclerc.
- aux arbres situés dans la marge de recul de 4 m. des n<sup>OS</sup> 4 & 6 de la rue Guérin.
- aux alignements d'arbres de la place Henri IV.

- aux secteurs délimités sur le plan qui correspondent à l'arrière des propriétés sises n<sup>OS</sup> 5 à 11 rue de Sully.
- à l'érable situé à l'angle des rues Camille Mouquet et de Verdun (n°10).
- au hêtre pourpre rue Nocard (n°8).
- aux 3 arbres (Métaséquoia, Platane et Tilleul) place Aristide Briand.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UA 14      Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone où les immeubles relativement hauts sont construits dans la majorité des cas en ordre discontinu.

Sur le territoire de la commune de Charenton-le-Pont

La zone UB comprend 3 secteurs UBa, UBb et UBc

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du .....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UB 2),
- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
- les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent,
- les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que 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,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- dans les périmètres délimités au plan de zonage, toute construction d'une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup> et ce en application des dispositions de l'art. L 123-2 a). Cette disposition n'étant pas applicable aux constructions directement liées à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien du réseau électrique.

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les commerces à condition qu'il soit prévu un espace de stockage accessible représentant 10 % de la surface de vente,
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,

- l'aménagement des installations existantes même classées, interdites à l'article UB 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances,
- les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**,
- les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UB 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

Dispositions complémentaires pour la partie délimitée au plan de zonage comme espace paysager ou récréatif à préserver : ne seront admis que les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la gestion de cet espace. Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégration de cet espace.

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

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès direct sur la voie.

### **Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il

respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune, et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UB 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

## **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de reculement minimum est prescrite par le plan.

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

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès, devront être implantées en dehors de la marge de reculement lorsque celle-ci est indiquée sur les plans.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur. Cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

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

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

## **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 20 m pour les secteurs UBa et UBb et de 40 m pour le secteur UBc (ces bandes étant comptées à partir de l'alignement actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie :

#### *Dans les secteurs UBa et UBb*

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

#### *Dans le secteur UBc*

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

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

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

Exception faite de la limite séparative avec les emprises publiques du réseau ferroviaire où les possibilités d'implantation des constructions résulteront de la gestion des servitudes relatives "au chemin de fer" (TITRE V - Chapitre IV du présent règlement), sur la limite séparative formant fond de parcelle, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

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

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

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

4) Par rapport aux limites latérales :

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

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

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

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

## **II - Règles particulières**

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

2) Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 15 m*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- pour l'implantation des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.
- Pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

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

. Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...)

. ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

### Exception (dans les secteurs UBa et UBc) :

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

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

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

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

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

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

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

### **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

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

Cette emprise est portée à 90% pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**. Ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique de bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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

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



Exception dans les secteurs UBa et UBc) :

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

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

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

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles, notamment celles des articles 6, 7, et 8, les hauteurs maximales "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées dans le tableau ci-après.

Zone	Secteurs	Hauteurs maximale	
		Façade	Plafond
UB	UB a et UB c	15 m	18 m
	UB b	27 m	30 m

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

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

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

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

Exceptions :

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

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

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

### **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

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

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

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

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

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

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

- Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en

papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.

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

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

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

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

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

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

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut.

Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

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

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

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

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur . Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).**

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

- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles....** Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.**

## **Article UB 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

**a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

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

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)*

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins

induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
  
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 20% au moins de la surface du terrain devront être conservés en pleine terre.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'augmentation du coefficient d'emprise (*article UB 9*) le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 20%.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel.
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- En superstructure, les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc. ..., devront être également traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au



moins 0,50 m d'épaisseur.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire, sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent:

- au cèdre situé au n° 7 de la rue du Séminaire de Conflans
- au marronnier situé sur le parvis de la rue du Séminaire de Conflans face à la rue du Président Kennedy
- aux 3 marronniers situés 2 rue du Président Kennedy derrière le portail inscrit sur l'inventaire des M.H.
- aux espaces définis sur le plan à l'intérieur de l'ancien Séminaire de Conflans.
- au massif défini sur le plan à l'intérieur du square de la Cerisaie.
- aux secteurs définis au plan, situés place de Valois et rue de l'archevêché n° 2 bis.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

Il s'agit de la zone principalement réservée à l'habitat

Elle se situe en bordure de l'Avenue de Gravelle à proximité immédiate du Bois de Vincennes.

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,**

**du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,**

**du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021**

**et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées (à l'exception de celles visées à l'article UC 2).
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- Les établissements commerciaux, hôteliers et industriels classés ou non, ainsi que les activités artisanales.
- 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.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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, ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- La démolition des constructions visées à l'annexe IV du présent règlement.
- Toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UC 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*)

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

En application de l'art L 123-1 (7°) dans les périmètres des sites inscrits "des quartiers anciens et des franges du Bois de Vincennes", la démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UC 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune, et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **Article UC 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

#### **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction, disposant d'une façade sur rue devra sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, être édifiée:

- à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U.prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), ou à la limite de la marge de recul lorsqu'elle est indiquée sur le plan. Pour les constructions édifiées à l'alignement un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie

*(ce surplomb ne pourra excéder une largeur de 0,80 m.).*



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

Dispositions particulières à la marge de recul :

- pour les constructions édifiées en bordure de la marge de recul un surplomb de cette dernière pourra être admis dans la limite d'un débord maximum de 0,90 m.
- (à l'exception de la marge de l'avenue de Gravelle) les sous-sols y seront admis dans la mesure où ils seront recouverts par au moins 2 m. de terre végétale le sol ainsi reconstitué devra se situer sensiblement au niveau du trottoir.
- par unité foncière, il n'y sera autorisé qu'un seul accès garage d'une largeur maximum de 3,50 m ce dernier devant disposer d'un palier ( *pente maximum de 4%*) d'au moins 5 m à sa sortie sur le domaine public.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour l'ensemble des règles du présent article :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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

### **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **I - Règles générales**

1) Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée (Article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 18 m, on pourra construire de limite à limite.
- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 18 m, ou comprise entre 18 m et

30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.

- si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Chaque pignon de plus de 2,60 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 13,50 mètres de longueur.

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

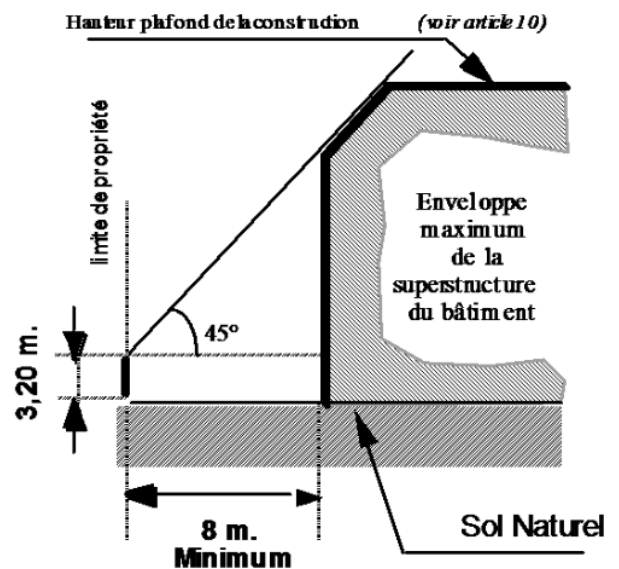
2) Au-delà de cette bande de 15 m les constructions ne seront pas admises.

3) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives

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

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

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



b) Par rapport aux limites latérales:

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

- à au moins 8 m, si la façade comporte des vues (vues principales) assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail,

- à au moins 3,00 m dans le cas contraire.

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

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

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

## **II - Règles particulières**

Les règles générales pourront être modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 13,50 m.*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- Pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.
- Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :

. une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...)

. ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés

avec un minimum de trois mètres.

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

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

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

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

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

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

### **Article UC 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40%. Cette emprise est portée à 90% pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**, ces valeurs pouvant être dépassées en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

A l'exception de la marge de recul en bordure de l'avenue de Gravelle, le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain. Dans ce cas, la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur, et pour la partie située dans la marge de recul visée à l'article 6 ils seront recouverts par au moins 2 m de terre végétale le sol ainsi reconstitué se situant sensiblement au niveau du trottoir.

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

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

respectivement: **12 m. et 15 m.**

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

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

#### **Exceptions :**

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

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

#### **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

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

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

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

- Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- Pour les rénovations d'immeubles anciens, les volets en bois seront conservés et les menuiseries devront reprendre les matériaux d'origine.
- Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.
- Le dernier niveau devra être sous toiture (*2 pentes minimum*) à l'exception des terrasses accessibles au niveau d'un logement et dont la surface est inférieure à celle des toitures.
- Les toitures devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour les locaux techniques. En outre, les gaines et canalisations devront être dissimulées. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.
- Les matériaux de toiture doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuile, ...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0.80 m x 1 m.
- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Pour les constructions protégées en application de l'annexe III du présent règlement, la façade sur l'avenue de Gravelle et éventuellement la où les façades en retour ainsi que la toiture seront conservées et restaurées. Dans le cas d'altération, elles seront restituées dans leur état initial ou en l'absence de document, dans l'état le plus proche de ce qui aurait pu être leur état d'origine.
- Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement, on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).
- Panneaux solaires : sur les toitures à deux pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraînera pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien. Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.
- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de

l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.

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

- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille d'une hauteur d'1,85 m. (voir article UC 13).

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC);, elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

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

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

## **Article UC 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

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

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

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)*

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieur à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et équipements collectifs : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant



1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

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

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UC 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

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

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

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

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

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

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

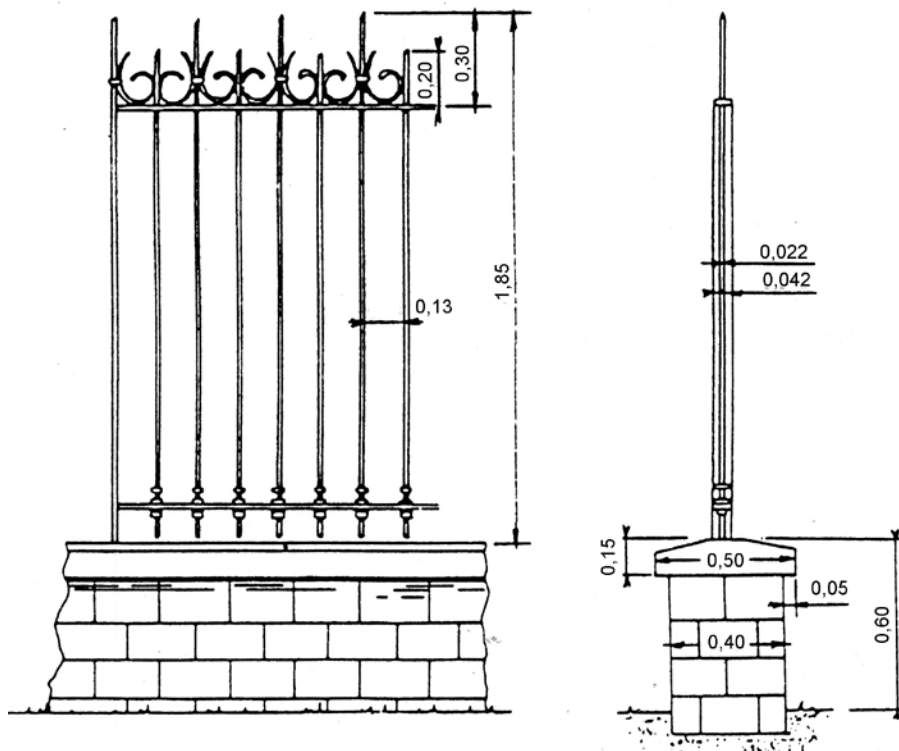
Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

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

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

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

(page suivante)



- Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement.
- Au hêtre pourpre situé 31 rue Camille Mouquet.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD**

Il s'agit du centre ancien correspondant à la partie de la rue de Paris  
Secteur situé entre l'Hôtel de ville et l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UD 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts, les immeubles de bureaux ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ainsi que 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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.
- La démolition des constructions disposant d'une façade sur la rue de Paris (à l'exception de l'immeuble situé au N° 3 rue de Paris)

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les installations classées à condition qu'elles soient liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- l'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UD 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UD 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*)

- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UD 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UD 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.



Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des

propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de

l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UD 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

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

Des dispositions différentes aux des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées:

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

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

### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **I - Règles générales**

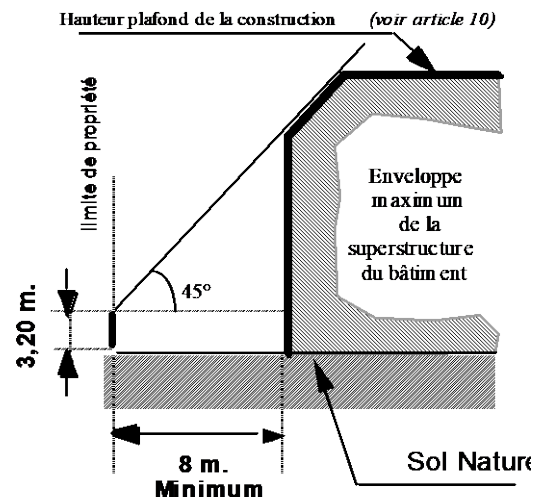
- 1) Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives à l'exception de la limite formant fond de parcelle par rapport à laquelle un retrait sera obligatoire.

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

## 2) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives :

- en cas de retrait les constructions en superstructure, sauf contrat de cour commune, devront être implantées à au moins 8 m. des limites séparatives concernées.
- de plus, les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes.



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

Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m. sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant.

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

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

## II - Règles particulières

Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 12 m. sauf en cas de recouvrement d'un pignon existant*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

- dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation.
  - Pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.
  - Des retraits inférieurs aux prescriptions de l'article 7 peuvent être autorisés sous condition, dans le cas de constructions pour :  
Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but est l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux déchets ménagers, locaux vélos, ...) ou l'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite. Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

### **Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

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

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

### **Article UD 9 : Emprise au sol des constructions**

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

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

rénovation ne pourra excéder l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain au-delà de la bande des 12 m. avant travaux)

### **Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

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

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

Pour les constructions situées au coin de la rue de Paris et de la rue du Pont les hauteurs seront autorisées afin de permettre un raccordement harmonieux entre l'immeuble situé au n° 5 rue de Paris et les constructions réalisées dans le cadre de la Z.A.C. de l'îlot du Pont.

#### Exceptions :

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

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

### **Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

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

- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

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

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

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

- La conception des devantures ou vitrines devra tenir compte des dispositions visées dans le cahier des prescriptions annexe II du présent règlement.

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

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

- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

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



- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

Prescriptions spécifiques pour l'aspect extérieur des constructions:

Enduits de façades	plâtre et chaux naturelle ou plâtre peint.
Pierre existante	remise en état et laissée apparente.
Modénature (préfabriqué)	préservée ou restaurée à l'état d'origine, profils avec traînage au calibre interdit)
Menuiseries extérieures	bois dur à peindre, (petits bois à prévoir mais pas de petits carreaux)
Volets extérieurs bâti.	volets en bois dur à peindre, à battant avec persiennage arasé à fleur de bâti.
Couvertures	pour les versants de toiture donnant sur rue et espace public : tuile plate petit moule vieillie, (sauf si brisis existants en ardoise ou en zinc)
Lucarnes	restaurées en l'état d'origine, nouvelles lucarnes à l'identique.
Châssis de couverture à la parisienne bois)	exceptionnellement admis châssis de type "velux" (en pose encastrée et en bois)
Souches couronnement.	souche à l'ancienne avec couronnement en "rétréci" et saillie simple sous couronnement.
Toitures	Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**Article UD 12 : Aires de stationnement**

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

Exception faite pour les maisons individuelles où les places de stationnement pourront être réalisées librement, 2/3 au moins des places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés. Les emplacements ne se situant pas au sous-sol pourront être implantés au rez de chaussée des bâtiments en superstructure à la condition que soit effectué un traitement de qualité des façades extérieures correspondantes et ce dans un souci d'intégration urbaine, les places ainsi réalisées devront être desservies par un seul accès sur la voie publique.

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. X 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins:

**a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes**

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

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles:**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur)*

Le nombre minimum de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de plancher (S.D.P.) affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de places ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces : S.D.P. Inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** la surface de stationnement sera déterminée en fonction des

besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres

1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;
- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur

déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

### **Article UD 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

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

## Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF**

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation  
d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales etc.....

Sur le territoire de la commune de CHARENTON LE PONT

La zone UF comprend 2 secteurs UF a, UF b et **UFc**

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,**

**du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,**

**du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021**

**et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UF 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...).
- L'implantation et l'extension des installations classées dont le niveau des nuisances serait incompatible avec celui des activités existantes dans le secteur.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- 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.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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.
- dans les périmètres délimités au plan de zonage, toute construction d'une surface de planchers supérieure à 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et ce en application des dispositions de l'art. L 123-2 a). Cette disposition n'étant pas applicable aux constructions directement liées à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferré concerné.

### **Article UF 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises, exemple: logements de fonctions, constructions à usage social etc...
- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances.
- l'aménagement des installations existantes classées, interdites à l'article UF 1 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
  - La transformation des parkings dans l'emprise du bâtiment en une autre destination est autorisée sous réserve que le nombre de places de stationnement soit excédentaire eu égard aux règles de l'article 12 et ce pour les immeubles de bureaux et d'activités.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UF 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UF 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UF 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

## **Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de reculement minimum est prescrite par le plan.

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

Pour le secteur UFc, voir le plan masse annexé au présent règlement

-----  
Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

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

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

## **Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **I - Règles générales**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.
- à au moins 6,00 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à 6,00 m pour les vues secondaires.

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

Pour le secteur UFc, voir le plan masse annexé au présent règlement

## II - Règles particulières

2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles, de la nature du sol ou de la dénivelée entre les terrains,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour les constructions liées aux embranchements ferrés ou au réseau ferroviaire.
- pour les travaux d'extension (20m<sup>2</sup> S.P. maxi), locaux annexes, un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m. Dans ce cas, aucune baie nouvelle ne sera créée.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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

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

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.
- à au moins 4,00 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

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

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

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

Pour le secteur UFc, voir le plan masse annexé au présent règlement

### **Article UF 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 75%, ces valeurs pourront être dépassées en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

c) ces dispositions ne sont pas applicables pour : **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**, sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

### **Article UF 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

- 15 m. dans le secteur UF a
- 30 m. dans le secteur UF b, cependant, cette hauteur plafond est portée à 60 m.  
et ce dans une bande de 75 m. comptée à partir de l'alignement de la Rue Escoffier et de son prolongement (correspondant à la limite communale avec Paris)
- Voir le secteur de plan masse annexé au règlement pour le secteur UFc

Des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (ouvrages techniques liés à l'exploitation du réseau ferroviaire, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

### **Article UF 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc..., est interdit.
- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.
- Les coffres de volets roulants pour les baies des logements seront intégrés dans le bâti lors de la construction des bâtiments.
- Pour les immeubles contemporains, les menuiseries en PVC ou autre pourront être autorisées. Les

profils des menuiseries extérieures seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

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

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

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

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

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

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

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

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

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

intégré dans la devanture.

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

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur (excepté pour les propriétés situés en bordure du Bois de Vincennes – voir article UC 11). Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).**

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

- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtement bois, verre, métaux nobles....** Sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- Pour les équipements publics et d'intérêts collectifs, tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

## **Article UF 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

**a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

Dans ces cas, il ne sera pas fait application des normes définies ci-après, sauf s'il y a création

de plus de 120 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher d'habitation, par rapport à la S.D.P. d'habitation existante avant travaux sur la propriété concernée. Dans ce cas, la totalité de la S.D.P. supplémentaire sera prise en compte pour le calcul du nombre de places à créer (voir normes au b) ci-dessous).

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.



Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou

d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UF 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 1,50 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UF 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE VI**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG**

Il s'agit d'une zone mixte destinée plus particulièrement aux activités,  
y sont cependant admises en faible proportion les habitations

Sur le territoire de la Commune de Charenton le Pont

la Zone UG comprend 2 secteurs UG b et UG c.

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites** sous réserve des dispositions de l'article UG 2

- L'implantation et l'extension des installations classées (excepté celles visées à l'article UG 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts
- Les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- 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.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- dans les périmètres délimités au plan de zonage, toute construction d'une surface de planchers supérieure à 150m<sup>2</sup> de S.D.P. et ce en application des dispositions de l'art. L 123-2 a).
- Dans le secteur UG c, la façade située sur la rue de l'entrepôt et repérée sur le plan de zonage est considérée comme façade protégée

### **Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à aux commerces ou à l'artisanat et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Toute installation même classée à condition qu'elle soit nécessaire à la vocation et au

fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.

- l'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UG 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UG 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UG 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UG 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litre/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des



contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UG 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

### **Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu), sauf dans le cas où une marge de reculement minimum est prescrite par le plan.

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées:

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

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement lorsque celle-ci est indiquée sur les plans.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

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

### **Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **I - Règles générales**

- a) Dans une bande de 30 m. à compter de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu) ou de la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan. Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

- b) Au-delà de la bande de 30 m visée précédemment les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives
- c) La longueur de chacun des pignons ou façades en limite séparative ne pourra excéder 20 mètres (ne seront pas pris en compte dans cette longueur de 20 m, les murs des rez-de-chaussée de moins de 3,20 m. de hauteur.).

## Retrait

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

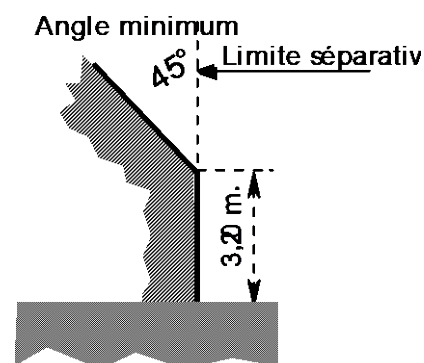
- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail : à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m. , ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.
- à au moins 3,00 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail.

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m,

## II - Règles particulières

1) Lorsqu'un retrait est imposé :

Les bâtiments d'une hauteur en limite séparative au plus égale à 3,20 m pourront être implantés en limite séparative à condition qu'ils s'inscrivent dans le gabarit maximum défini par le croquis ci-contre.



2) Les règles générales pourront être modifiées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 15 m.*),
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,

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

### **Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

- Si la façade comporte des vues directes (vues principales) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, à au moins 8 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est inférieure ou égale à 12 m, ce retrait étant porté à au moins 10 m. si la hauteur de la façade du bâtiment est supérieure à 12 m.
- à au moins 3,00 m. si la façade ne comporte pas de vue directe (vue principale) assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

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

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

### **Article UG 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain. Pour le rez de chaussée d'une hauteur plafond inférieure à 4 m, l'emprise au sol est portée à 75 %.

Les constructions dont l'emprise est supérieure aux 65% visés précédemment pourront faire l'objet de travaux de confortation ou d'extension dans les limites de leur emprise existante.

Il ne sera pas fait application de ces coefficients en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants.

### **Article UG 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sous réserve du respect du gabarit sur rue et des autres règles et notamment de celles des articles 6, 7, et 8, les hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement **15 m et 18 m.**

Dans une bande de 20 m. (coté pair) comptée à partir de l'alignement de la rue du port au lions les

hauteurs maximales de façade et les hauteurs "plafond" des constructions sont respectivement portées à **20 m et 21 m.**

Des exceptions seront faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

NOTA : les hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus seront mesurées au niveau du trottoir des voies concernées.

Exceptions :

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

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

**Article UG 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment etc... est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment ou d'éverite, etc..., sont interdites.
- Pour le secteur UG c, les jeux de couvertures devront représenter au moins 30% de la surface totale des toitures.
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2.00 m.
  
- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Cette description ne peut s'appliquer aux baies prévues en attique sur des projets contemporains. Leur implantation devra dès lors s'harmoniser avec l'ordonnancement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
  
- Pour la mise en place de garde-corps de sécurité en toiture terrasse, on privilégiera des solutions disposées en retrait ou des dispositifs inclinés ou rabattables afin qu'ils ne soient pas visibles depuis le proche espace public.
  
- Pour les portes de garages ou d'accès aux parcs de stationnement on veillera à employer des matériaux qualitatifs (à l'exclusion du PVC).
  
- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.
  
- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.
  
- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :
  - les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,
  - lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.
  - les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine
  
- Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...) de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.
  
- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

## Article UG 12 : Aires de stationnement

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

### a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :

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

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

### b) Normes applicables aux constructions nouvelles :

Pour l'habitation : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

#### Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB,



UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieur à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la

construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UG 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

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

La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 25% de la surface du terrain dans ces espaces verts 10% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre.

- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la cote du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (*dans au moins 2,50 m. de terre végétale*) par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.
- En superstructure les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc..., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m. d'épaisseur.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UG 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE VII**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH**

Cette zone se situe dans le quartier **“Valmy”** et elle correspond à une urbanisation généralement dense où les bâtiments sont construits dans la majorité des cas en ordre continu.

Les possibilités d’implantation des constructions nouvelles sont définies dans le cadre du présent règlement de la zone UH

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du .....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- L'implantation et l'extension des installations classées (Exceptées celles visées à l'article UH 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- 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.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 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 ainsi que l'ouverture et l'exploitation des carrières.

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

Interdictions complémentaires pour les terrains dits "retranchés du Bois de Vincennes" sont interdits :

- les établissements industriels classés ou non ainsi que les établissements commerciaux s.
- toute publicité sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).

### **Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Dans le secteur UH, les constructions destinées aux bureaux, à condition que ces derniers soient liés à l'exercice d'une profession libérale.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UH 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Toutes installations mêmes classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation et au fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UH 12 (*il sera admis une majoration de 25% du nombre de place ainsi autorisées*)

En application de l'art L 123-1 (7°) dans les périmètres des sites inscrits "des quartiers anciens et des franges du Bois de Vincennes", la démolition de tout ou partie d'une construction pourra être interdite ou soumise à des conditions particulières définies dans le cadre d'une autorisation de démolir.

En application de l'art L 123-1 (10°) Dans la zone UH, l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UH 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement:

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UH 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....



L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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...). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la

personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

## Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Néant

## Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

La façade sur rue des constructions:

- en bordure des voies sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels : la façade des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu) ou à la limite de la marge de recul lorsque celle-ci est déterminée sur le plan conformément à la légende de celui-ci.
- règle particulière : au droit du terrain sur lequel est implanté l'emplacement réservé n°1, **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** à rez-de-chaussée sont autorisés. Les autres bâtiments doivent être édifiés au-delà de la marge de recul.

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

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

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

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

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

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration, des constructions existantes tel que définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, suite à un état de péril, d'insalubrité ou de risques majeurs pour les habitants

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

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cependant ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

### **Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **I - Règles générales**

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

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

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 m. Ne seront pas pris en compte dans la longueur du pignon, les murs des rez-de-chaussée de moins de 3,50 m de hauteur dès lors qu'ils sont situés dans la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul figurée au Plan, cette bande étant portée à 18 m pour les terrains en bordure de la rue de Paris.

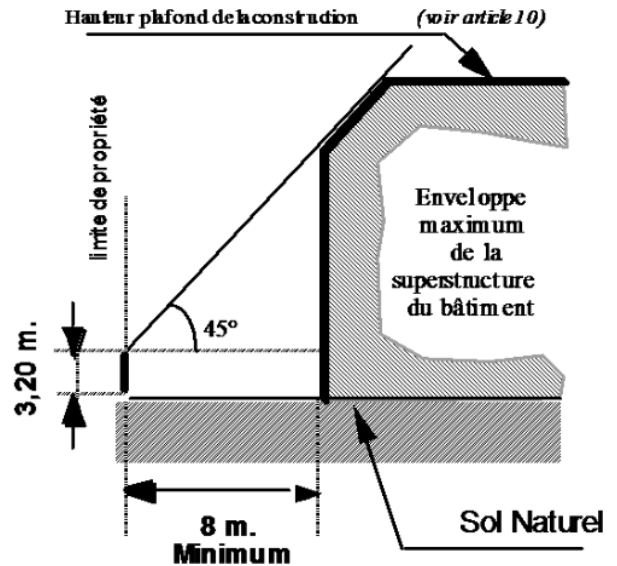
2) Règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Le retrait ainsi défini, ne sera pas applicable aux décrochements des façades résultants du respect de la marge de recul défini sur le plan.

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



(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 1,00 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes.

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

Le retrait fixé précédemment pourra être réduit dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

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

b) Par rapport aux limites latérales :

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

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

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

## II - Règles particulières

Les règles générales pourront être légèrement modifiées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes (*en limite séparative le mur pignon éventuellement généré ne pouvant excéder 15 m.*)
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants,
- en cas de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation,
- en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total.
- pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).**
- pour les travaux d'extension (20 m<sup>2</sup> S.P. maxi) un retrait moindre sera autorisé avec un minimum de 3 m au lieu de 8 m, dans ce cas aucune baie nouvelle ne sera créée.

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

Une extension de faible importance des constructions principales (5 % de l'emprise au sol existante) dont le but sont : les travaux d'extension, l'amélioration du confort (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes, locaux annexes tel que locaux des déchets ménagers, locaux vélos, ...)

L'amélioration de la performance énergétique (isolation extérieure) ou l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les retraits peuvent être autorisés avec un minimum de trois mètres.

### **Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

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

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

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles du présent article, ces dernières pourront être modifiées sans toutefois aggraver la situation considérée avant travaux, en cas de reconstruction à l'identique après un sinistre total, en cas d'amélioration des constructions existantes, de réhabilitation, de restructuration interne ou de rénovation.

### **Article UH 9 : Emprise au sol des constructions**

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

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

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

- a) dans le cas de constructions à rez-de-chaussée de moins de 3,50 m de hauteur destinées aux activités ou commerces cette valeur pourra être dépassée pour les terrains disposant d'une façade le long de la rue de Paris.

Le dépassement ainsi autorisé pourra aller jusqu'à permettre d'occuper la totalité de la bande de 18 m. (*définie à l'article 6*)

- b) de plus (sauf les rez-de-chaussée visés au a) l'épaisseur maximum des bâtiments en superstructure est fixée à 15 m.

Les saillies de moins de 1,00 m de débord ne seront pas prises en compte dans le calcul de l'épaisseur du bâtiment.

- c) les dispositions visées précédemment ne sont pas applicables : **pour les constructions et**



installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), sans que ces derniers ne puissent excéder une emprise au sol de 90% de la surface du terrain.

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

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

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

Pour la réhabilitation, la rénovation ou la restructuration interne :

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

## **Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

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

### Exceptions :

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

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

## Hauteurs Plafond (faîtage) maximales applicables

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

### Hauteurs plafond des constructions

implantées dans les bandes de 15 m. ou de 18 m. (en bordure de la rue de Paris) Cf Art UH 6

<p>-- hauteur "plafond" <b>24 m. soit R + 7</b></p> <p>le long de la <b>rue de Paris</b> coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la limite avec la ville de Paris ainsi que le retour sur une longueur de 40 m. le long de la limite communale avec Paris en bordure du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse.</p> <p>le long de la <b>rue Félix Langlais</b> pour les N° 2 et 4</p> <p>En bordure de la rue de Paris les constructions concernées par ces hauteurs devront obligatoirement être édifiées de manière à disposer sur l'alignement de 5 étages droits sur rez-de-chaussée, un seul retrait étant admis (pour les immeubles de R+7 il pourra se situer au 6<sup>ème</sup> ou au 7<sup>ème</sup> étage).</p> <p>Les différentes hauteurs pouvant être majorées de <b>1 m.</b> dans la mesure où les 2 premiers niveaux des constructions sont entièrement affectés à de l'activité (bureaux, commerces, etc...). cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 m.</p>	<p>-- hauteur "plafond" <b>22 m. soit R + 6</b></p> <p>le long de la <b>rue de Paris</b> coté des N° pairs et coté des N° impairs section comprise entre la rue Félix Langlais et la rue de Valmy</p> <p>le long de la <b>rue Félix Langlais</b> pour le N°1</p> <p>le long de la <b>rue de Valmy</b> pour les N° 17 , 19 et 21</p>
<p>-- hauteur "plafond" <b>19 m. soit R + 5</b></p> <p><b>Rue de Valmy</b> N°s 13 et 15</p> <p><b>Rue Marcellin Berthelot</b> N° 2</p>	<p>-- hauteur "plafond" <b>18 m. soit R + 5</b></p> <p>le long du chemin piéton prolongeant la rue de la terrasse</p>

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

## **Dans tous les cas**

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

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

## **Article UH 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

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

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

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

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

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

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

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

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

construction des bâtiments.

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

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

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

- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer sensiblement dans le même pan que la toiture **côté rue, leurs dimensions maximales seront de 0,80 m x 1 m.**

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

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

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

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

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

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine.

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

- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

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

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur. Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), elles seront portées à 2,60 m (le PVC est interdit).

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

- Isolation par l'extérieur : pour les façades sur rue, si le bâtiment possède des modénatures ou éléments de décors, l'isolation par l'extérieur est interdite. Bardages métalliques, plastique ... sont interdits. Les pignons en pierres ou moellons devront être conservés.

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

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.

## **Article UH 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

**a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

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

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)*

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)** : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
  -
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la



construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

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

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

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

#### Pour les immeubles de bureaux :

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

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

### **Article UH 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30% de la surface du terrain, dans le

cas d'augmentation du coefficient d'emprise (*article UH 9*) le pourcentage d'espaces verts sera minoré sans pour autant être inférieur à 10% correspondant au minimum de pleine terre exigé à l'article 9

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

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

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

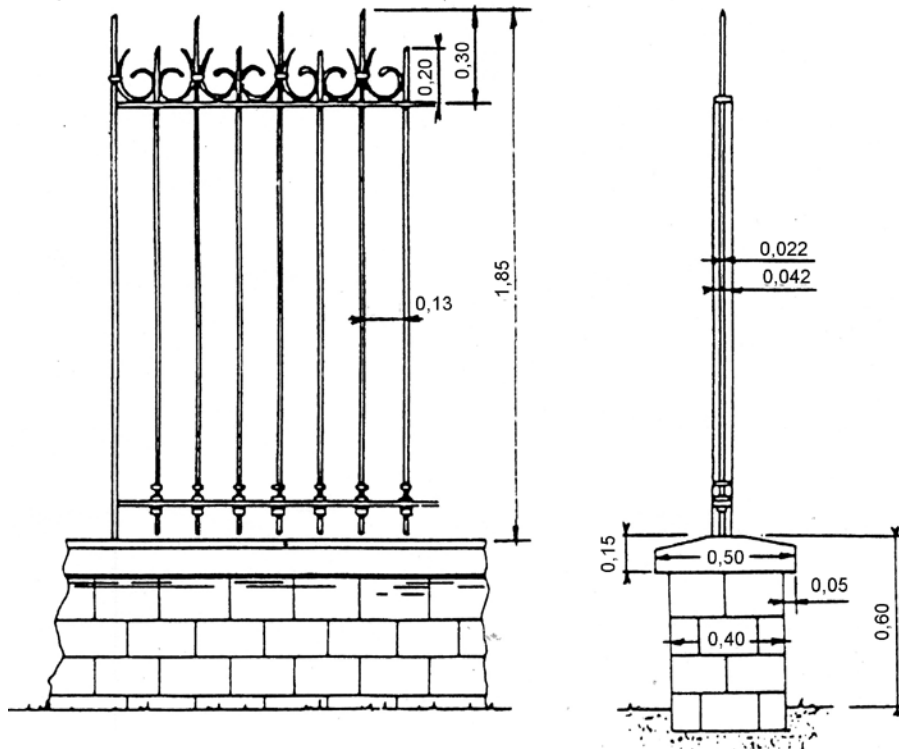
- Toute publicité est interdite sous quelque forme que ce soit à l'exception des plaques professionnelles (avocats, médecins, dentistes, etc ...).
- Pour les propriétés ayant façade sur les voies de ceinture du Bois de Vincennes, les grilles de clôture seront d'un modèle unique conforme à celui du cahier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

#### Modèle à respecter pour les clôtures et pour les grilles :

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

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

(voir page suivante)



Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent:

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE X**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM1**

Il s'agit d'une zone faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble

Les dispositions du présent règlement étant explicitées et complétées  
dans le cadre d'un plan masse annexé

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du .....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UM1 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toute construction ou installation non compatible avec les dispositions du plan masse.
- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article 2)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les décharges, les dépôts à l'air libre ainsi que 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.

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UM1 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.

En application de l'art L 123-1 (10°) dans la zone UM1 l'autorisation de construire des constructions nouvelles sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain dans la mesure où ils ne sont pas compatibles avec les diverses zones d'implantations définies au plan masse annexé.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UM1 - 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous les autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

La voirie de desserte interne devra respecter au minimum les dispositions figurant sur le plan masse annexé.

### **Article UM1 - 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.



#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

### **Article UM1 - 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

### **Article UM1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A l'intérieur des emprises maximales d'implantation des constructions telles qu'elles sont délimitées au plan masse, la façade des bâtiments pourra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur, si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, ou, pour les voies privées ouvertes à la circulation, à la limite en tenant lieu).

En bordure de la rue Gabriel Péri et de l'avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny, un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. Ce surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre de traiter le recouvrement ou le raccordement des pignons existants.
- pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.
- pour permettre un recul structurant vis à vis d'un espace libre situé derrière un alignement.

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

### **Article UM1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait et devront se situer à l'intérieur des emprises maximales d'implantation telles qu'elles sont délimitées au plan masse.

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 m, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", cette dimension minimale est ramenée à 3,00 m pour les vues secondaires.

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

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

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

### **Article UM1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article UM1 – 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions en superstructure (*saillies et balcons compris*) ne pourra excéder les zones d'implantation maximum délimitées au plan masse annexé au présent règlement de la zone UM1.

Les sous-sols des constructions ne pourront occuper plus 80% du terrain à l'exception de l'équipement public scolaire; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures, voirie de desserte et accès) devra être traitée dans un souci d'intégration paysagère et se situer sensiblement au niveau du sol du secteur.

Deux édicules techniques liés à la desserte des sous-sols pourront être admis en dehors des emprises du plan masse dans la mesure où ils n'excèdent pas 4 m de hauteur plafond et dont la superficie au sol maximum est fixée à 25 m<sup>2</sup>.

### **Article UM1 – 10 : Hauteur maximale des constructions**

Suivant les diverses zones d'implantation, les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder les valeurs indiquées au plan masse, (elles pourront être majorées de 1,00 m. pour les édifices techniques et 2 m. pour les signaux architecturaux ne créant pas de SP.), la hauteur de l'équipement public est portée de 65,50 à 69,00 (côte exprimée en NGF).

Compte tenu de la topographie de l'ensemble de la zone UM1 elles sont exprimés en cotes altimétriques rattachées au Nivellement Général de la France N.G.F.

La zone UM1 a fait l'objet d'une délibération du 13 décembre 2012 relative à la majoration de la côte NGF plafond en la portant de 58 mètres à 65 mètres pour permettre de développer l'offre de logements sociaux.

### **Article UM1 – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

- Dans leur traitement les façades d'un linéaire supérieur à 20 mètres devront être traitées par des changements de modénatures ou par des ruptures architecturales. Cette disposition n'étant pas applicable pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings de ciment etc... est interdit.

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

- Les soubassements seront réalisés sur un ou deux niveaux et auront un revêtement pérenne de qualité (pierre, granit, briques ...). Les étages courants seront agrémentés d'un jeu de balcons d'une largeur de 1,10 m maximum et de loggias afin de créer un jeu d'ombres plus prononcé.

- Un soin particulier sera porté aux encadrements de fenêtre qui pourront avoir des volets battants ou coulissants pour diversifier les styles. Les profils des menuiseries extérieures en PVC seront similaires en dimensionnement aux profils des menuiseries bois.

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées).
- Les toitures seront traitées en tuiles ou en ardoises avec terrassons en zinc. Des toitures terrasses avec un maximum de 40% pourront être aménagées ou végétalisées.
- Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise, tuiles ...), de manière à ne pas nuire au caractère du bâtiment ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- En toiture, les châssis de toit devront s'insérer dans le même pan que la toiture côté rue, leurs dimensions maximales sont de 0,80m x 1,00m.
- Les lucarnes devront avoir une largeur maximale de 1,60 m. Elles ne pourront être jumelées. Leur implantation devra s'harmoniser avec l'ordonnement des ouvertures de la façade de la construction et leur couverture devra reprendre les pentes de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de Fibrociment ou d'éverite, etc. sont interdites.
- Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ni à la qualité architecturale des immeubles environnants, notamment par leur dimension, leur couleur, leur nombre. Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur plafond définie à l'article 10.
- L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il sera autorisé l'utilisation de matériaux contemporains, revêtements bois, verre, métaux nobles, sous réserve de la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), tout type de toiture est autorisé sous réserve de la bonne intégration dans l'environnement.
- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,60m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.
- Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.
- Pour l'ensemble des clôtures et pour des motifs de sécurité des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions destinées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la hauteur est portée à 2,60m maximum.

Indication pour la pose de pare-vus : pare-vu traditionnel en partie supérieur, la base sera calée sur la lisse horizontale basse. Les pare-vus commenceront à l'aplomb des poteaux, piliers ou portail.

Panneaux solaires : sur les toitures à 2 pans, ils seront incorporés dans la toiture. La mise en place des panneaux n'entraîneront pas la destruction des souches de cheminées sur le bâti ancien.

Ils seront posés en « shed » sur les toits terrasse et ne devront pas modifier la volumétrie de la toiture.

### **Article UM1 – 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

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

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

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

#### **b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)*

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

#### Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : (le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

- 1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de SDP à plus de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**c) Changement de destination et extensions :**

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

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

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

**d)** Si, pour des raisons techniques, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement à prévoir selon les dispositions de l'article 12.b, le constructeur peut être autorisé :

- soit à réaliser ces aires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres de la construction à desservir ;

- soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres de la construction à desservir.

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

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

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

**NOTA :** De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces,
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15%



minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.  
Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

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

## **Article UM1 – 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 20% au moins de la surface du terrain devra être en pleine terre. (Pour la zone UM sera considéré comme espace de pleine terre les parties du terrain comportant au minimum 2,00 de terre végétale)
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 30% de la surface du terrain.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la côte du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 2,00 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.
- Les arbres de haute tige auront une circonférence 20 / 25 mesurée à 1 mètre du tronc par rapport au niveau du sol.
- En superstructure les dalles de couverture des activités, les terrasses de magasins, etc. ..., devront être également traitées en espaces verts, et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,50 m. d'épaisseur.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable pour les constructions destinées à des services publics ou d'intérêt collectif.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UM1 – 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS PROPRES AU SECTEUR DE PLAN MASSE (UM2)**

Il s'agit d'une zone faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble

Les dispositions du présent règlement étant explicitées et complétées  
dans le cadre d'un plan masse annexé

**Création d'un nouveau secteur de plan masse**

**28 mai 2015**

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,**

**du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,**

**du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021**

**et de la mise à jour du 18 mai 2020**

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UM2 - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :**

- toute construction ou installation non compatible avec les dispositions du plan masse,
- l'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article **UM2 - 2**),
- les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement, exception faite pour les parcs publics de stationnement, l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que 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,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage,
- les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent, 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 ainsi que les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UM2 - 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- dans le secteur UM2 les constructions destinées aux bureaux, à condition que ces derniers soient liés à l'exercice d'une profession libérale,
- les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UM2.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UM2 - 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

### **Article UM2 - 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration,

agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf

doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.



## **Article UM2 – 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

## **Article UM2 – 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises constructibles figurant au document graphique de la zone, à l'exception des saillies sur domaine public respectant le règlement de voirie.

Un surplomb du domaine public pourra être autorisé sous réserve de ne pas faire une saillie de plus de 0.80m par rapport à la façade du bâtiment et que sa partie inférieure se situe à au moins 4.50 m au-dessus du niveau du trottoir. Ce surplomb du domaine public devra être accordé dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

## **Article UM2 – 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait et devront se situer à l'intérieur des emprises maximales d'implantation telles qu'elles sont délimitées au plan de masse.

La longueur de vue directe (vue principale) à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 4 m, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », cette dimension minimale est ramenée à 3.00m pour les vues secondaires.

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

## **Article UM2 – 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article UM2 – 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions en superstructure (saillies et balcons compris) ne pourra excéder les zones d'implantation maximum délimitées au plan masse annexé au présent règlement de la zone UM2.

Les sous-sols des constructions ne pourront occuper plus de 90% de la surface de la zone UM2 ; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures, voirie de desserte et accès) devra être traitée dans un souci d'intégration paysagère et se situer sensiblement au niveau du sol du secteur.

Les édicules techniques pour les ventilations du parking sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur.

## **Article UM2 – 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront excéder les hauteurs maximum indiquées sur le document graphique.

## **Article UM2 – 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

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

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

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

- Toute nouvelle construction devra conserver le rythme architectural des bâtiments existants dans le secteur. Le caractère primordial sera la continuité visuelle, mais les ruptures (porches, clôture, passages, différences de hauteur) pourront être autorisées. Dans leur traitement, les façades devront être traitées par des changements de modénatures ou par des ruptures architecturales.

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

- Les peintures sur brique et pierre seront interdites.

- Les soubassements seront réalisés sur un ou deux niveaux et auront un revêtement pérenne de qualité (pierre, granit, briques, serrurerie ...).

- Les étages courants seront agrémentés d'un jeu de balcons, d'une profondeur de 0,80 m maximum sur l'emprise publique, et de loggias afin de créer un jeu d'ombres plus prononcé.

- Un soin particulier sera apporté aux encadrements de fenêtres qui pourront avoir des volets battants ou coulissants pour diversifier les styles. Les menuiseries extérieures PVC sont interdites. Pour les façades sur rues, elles seront en aluminium.

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

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

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

- Les toitures pourront être traitées en double attique.

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

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

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

- Pour les commerces, les coffres de volets roulants ne doivent pas faire de saillie sur la devanture, ni être situés directement sous le linteau (abaissement de la hauteur des parties vitrées). Ils seront peints, et on évitera les dispositifs avec traitement galvanisé ou autre aspect métallique brut. Cette disposition sera également applicable pour les grilles de protection, qui seront ajourées.

- En ce qui concerne les vitrines, les films adhésifs ou auto collants qui participent à la composition de la devanture devront être organisés en harmonie et en nombre limité. Ces dispositifs sont considérés comme publicité.

- La création de façades commerciales est autorisée dans les limites suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture du bâtiment,

- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrine devront respecter les limites séparatives.

- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine

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

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

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

- Règles relatives aux clôtures : Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,80 m de hauteur (excepté pour les propriétés situés en bordure du Bois de Vincennes – voir article UC 11). Cette partie devra être surmontée d'une grille, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2 m.

Les clôtures entre voisins ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

## **Article UM2 - 12 : Aires de stationnement**

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

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

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

La dimension à prendre en compte pour une place de stationnement est fixée à au moins 2,50 m. x 5,00 m.

Les espaces leur étant réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement.

**a) Réhabilitation, restructuration, rénovation et amélioration des constructions existantes :**

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

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

**b) Normes applicables aux constructions nouvelles :**

Pour l'habitation : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur si la première décimale est supérieure ou égal à 5)*

Le nombre minimal de places de stationnement à réserver est déterminé par rapport à la Surface de Plancher affectée à l'habitat et correspondra à 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Dans tous les cas le nombre de place ainsi obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement et il ne sera exigé que 2 places par logement pour les logements d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

Pour logement social :

1 - Règle générale : Le nombre minimal de places de stationnement à réserver pour les logements sociaux est de 1 place par logement.

2 - Règle en cas de proximité d'une station de métro dans les zones du P.L.U. résidentielles (UA, UB, UC, UH et UM) : Aucune règle n'est fixée pour les constructions ou extensions d'immeubles de logements sociaux situés dans un rayon de 500 mètres des stations de métro.

Pour les activités économiques : *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre inférieur)*

Activités: 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Bureaux :

- 1 place maximum pour 90 m<sup>2</sup> de SDP à moins de 500 mètres des stations de transport en commun structurant (dont ¼ de stationnement pour les 2 roues motorisés)

Commerces : S.D.P. inférieure à 150 m<sup>2</sup> : 1 place

Pour les commerces avec une S.D.P. supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure à 3000 m<sup>2</sup>: 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de S.D.P.

Commerces de + de 3 000 m<sup>2</sup> et **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**: la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant, tant du point de vue du stationnement de véhicules que celui des deux roues.

Résidences étudiantes, maisons médicalisées : 1 place pour 5 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 place pour deux logements

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

**NOTA** : De plus, pour l'ensemble des constructions visées précédemment au présent **b)**, il devra être prévu des espaces de stationnement affectés aux **deux roues motorisées**.

Leur nombre correspondra à 1/4 des places prévues pour les autres véhicules et les dimensions minimales de chacun des emplacements sont fixées à 1 m. x 2,50 m.

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

- Habitation :
  - 0,75m<sup>2</sup> par logement du studio au 2 pièces ;
  - 1,5m<sup>2</sup> par logement à partir du 3 pièces, ,
- Bureaux:
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : 1 place vélo pour 300 m<sup>2</sup> de SDP
- Artisanat et commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP :

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

- Industrie :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

- Etablissements scolaires :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places pour les 2 roues non motorisés devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Les locaux seront de préférence ouverts afin de faciliter la surveillance.

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles, le nombre de places commandées (*places doubles*) ne pouvant excéder 15% du nombre total des places.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

Pour les bâtiments neufs d'habitation :

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

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

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

Pour les immeubles de bureaux :

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

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par

rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

#### **Article UM2 – 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

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

- 10% au moins de la surface du terrain devra être en pleine terre.

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

- Il sera exigé au minimum un arbuste qualitatif (dans une fosse d'au moins 2,50 m au carré sur une profondeur de 1,50 m, remplie de terre végétale) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts, hors construction bâtie.

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

#### **Article UM2 – 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE VIII**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN**

Il s'agit d'une zone, affectée à des espaces libres ou des équipements tels que :  
aires de sport ou de loisirs, équipements scolaires et équipements collectifs,  
dont les caractéristiques ou la destination ne correspondent pas  
aux règles classiques des diverses zones urbaines.

Sur le territoire de la commune de CHARENTON LE PONT  
La zone UN comprend 2 secteurs UN a et UN b

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,  
du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,  
du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du .....2021  
et de la mise à jour du 18 mai 2020**



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UN 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles définies à l'article UN 2
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage tant du point de vue des nuisances ou de l'environnement.

**Interdictions particulières :** le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou locaux d'activités en habitation (voir plan en annexe V) afin de préserver le dynamisme économique de la ville.

### **Article UN 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ayant un rapport avec les activités sportives, de plein air ou de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Les constructions liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les installations et constructions nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les habitations dans la mesure où elles sont liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial dans la mesure où elles sont liées au trafic des marchandises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UN 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques est limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

### **Article UN 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

#### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour

les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014). **Si le raccordement est envisagé sur le réseau territorial, il respectera les dispositions du règlement de service public d'assainissement collectif du Territoire ParisEstMarne&Bois (délibération n°18-41 du 25 juin 2018).**

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal règlementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **Article UN 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

### **Article UN 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

### **Article UN 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

### **Article UN 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article UN 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Elle est portée à 80% pour le secteur UN a

### **Article UN 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de :

- **12 m** dans le secteur UN b
- **25 m** dans le secteur UN a

Pour le calcul de la hauteur, les antennes relais ne sont pas prises en compte.

### **Article UN 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.

### **Article UN 12 : Aires de stationnement**

La surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liés au quartier avoisinant.

### **Stationnement deux roues non motorisés**

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

- Equipements publics :

Sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111.14.8 du code de la construction et de l'habitation, le nombre de places de vélo devra correspondre à 15% minimum de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### **Article UN 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives et les aires de stationnement seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres). Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement et correspondent:

- à la pointe amont de l'île Martinet tel que défini sur le plan de zonage

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UN 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant.

## **- TITRE II -**

### **CHAPITRE IX**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP**

Il s'agit d'une zone, liée au domaine public fluvial

Sur la Commune de Charenton-le-Pont la Zone UP

comprend deux secteurs UP a et UP b

**Intégration des modifications du 30 juin 2010, du 11 juillet 2011,**

**du 13 décembre 2012, du 12 décembre 2013,**

**du 25 juin 2015, du 16 décembre 2015, du 25 septembre 2017, du 15 octobre 2018, du.....2021**

**et de la mise à jour du 18 mai 2020**



## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les constructions ou installations nouvelles, non visées à l'article UP 2.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion.
- Les activités de dépôt ou stockage de matériaux inflammables ou présentant des risques d'explosion à l'exception du stockage nécessaire à l'avitaillement fluvial ou aux chaufferies des activités implantées dans la zone.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage tant du point de vu des nuisances ou de l'environnement.

### **Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Secteur UP a**

- Les constructions et installations de stockage, de transformation ou de distributions liées à l'exploitation du trafic fluvial des marchandises, des biens et des personnes.
- La création de locaux de gardiennage ou de permanence dans la mesure où ils sont rendu nécessaire par les impératifs d'exploitation des activités sus visées, et ce dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SP
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.

#### **Secteur UP b**

- Les installations nécessaires à la sécurité, l'entretien, la préservation et la mise en valeur des abords des voies d'eau, l'animation et la promenade.
- les aménagements paysagers et de loisirs.
- les occupations et utilisations du sol liées au transport fluvial des personnes.
- la création de locaux de gardiennage liés aux activités admises.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements dans la mesure où il est compatible avec l'environnement ou l'aspect paysager du secteur.
- les opérations de chargement ou déchargement sur port public.
- les installations d'animation et de loisirs et les établissements de restauration.

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux aires de jeux, établissements de restauration et installations d'animations et de loisirs dans cette zone.

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

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **Article UP 3 : Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

#### Desserte des places de stationnement :

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

#### **Article UP 4 : Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)**

##### **4.1 Assainissement :**

Compte-tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement, contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation. Toute évacuation dans les fossés et caniveaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles et des aires de lavage de véhicules sera soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

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.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination.....

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.4.29 du 19 mai 2014).

##### **4.2 Eaux pluviales :**

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, 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 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil Général n° 2014-3-5.8.33 du 19 mai 2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de

la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental soit 10 litres/s/ha.

Le service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Ils 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....). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévu à ce stade.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil) et doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

La recherche de solutions permettant de supprimer ou de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement entraînant la création d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus 10 litres/s/ha. De manière à limiter ces apports, tant du point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, toitures végétalisées inclinées ou en terrasses avec système de rétention d'eau...). Une étude géotechnique et une analyse des contraintes de la parcelle doivent être réalisées à la charge du pétitionnaire, pour toute solution d'infiltration (art. 39 du RSDA).

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.

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, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en 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.

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### **4.3 Branchement :**

Pour tous travaux de réutilisation d'un ancien branchement sans modification des caractéristiques dimensionnelles, le pétitionnaire doit effectuer une nouvelle demande de branchement conformément aux articles 9 et 10 du RSDA.

La modification d'un branchement correspond à un changement des caractéristiques dimensionnelles du branchement.

Lorsque la démolition ou la transformation d'un immeuble entraîne la suppression ou la modification d'un ou plusieurs branchements, les frais correspondants sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant déposé le permis de démolir ou de construire (art.14 du RSDA). Le branchement neuf doit impérativement être conforme à l'étude préalable réalisée par le Délégué de la commune et ce aux frais du pétitionnaire.

A la suite de cette étude le pétitionnaire doit faire réaliser le branchement par l'entreprise de son choix. Les travaux feront l'objet d'un contrôle par le Délégué.

Chaque branchement au réseau départemental d'assainissement devra comporter une boîte de branchement construite préférentiellement sous le domaine public. Dans l'impossibilité de la réaliser, cette boîte devra être située sous le domaine privé, à 5 m maximum de la limite de propriété, visible et rendue accessible aux agents de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement (art.7 du RSDA).

#### **4.4 Parkings :**

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

#### **4.5 Raccordement :**

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

#### **4.6 Locaux ordures ménagères :**

Il devra être prévu dans les constructions des locaux accessibles depuis la voie publique offrant la possibilité de stockage des containers liés à la mise en place de la collecte sélective des ordures ménagères.

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au rez-de-chaussée. Dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.

#### **Article UP 5 : Superficie minimale des terrains**

Néant

#### **Article UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, cependant un passage de sécurité continu, d'une largeur minimale de 1,50 m. sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.

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

#### **Article UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.

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

#### **Secteur UP a**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **Secteur UP b**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

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

#### **Secteur UP a**

Les constructions ne pourront excéder une hauteur plafond de **10 m.** (cette hauteur maximum ne sera pas applicable aux installations ou appareils de levage liées au transbordement des matériaux (*chargement, déchargement ou manutention*)).

#### **Secteur UP b**

Les hauteurs "façade" et "plafond" des constructions ne pourront excéder respectivement **4 m.** et **7 m.** (ces hauteurs ne seront pas applicables aux installations ou appareils de levage liées au transbordement des matériaux (*chargement, déchargement ou manutention*)).

### **Article UP 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect harmonieux et donner des garanties de bonne conservation.
- Les matériaux et les volumes doivent contribuer à leur insertion optimale dans l'aménagement paysager d'ensemble.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdite.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Toutes les façades des constructions ou installations feront l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation.

### **Article UP 12 : Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, il devra être assuré en dehors des voies publiques ou des voies de desserte.

### **Article UP 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions; les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.
- Les aménagements des espaces libres doivent faire l'objet d'un plan détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Les rideaux de végétations peuvent être imposés en bordure des surfaces amodiées ou des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.
- En limite des surfaces amodiées sauf lorsque cette limite est sensiblement perpendiculaire à la voie d'eau il devra être planté un rideau d'arbres de haute tige, il en sera de même en limite de la zone.
- Les parties de terrains non construites ou non occupées par les activités devront être traitées en espaces verts.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Néant



# Plan masse – Secteur UFc

DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE

CHARENTON-le-PONT

Plan Local d'Urbanisme  
Modifié le

PLAN DE MASSE  
du Secteur UFc

Date :

Echelle : 1 / 500°

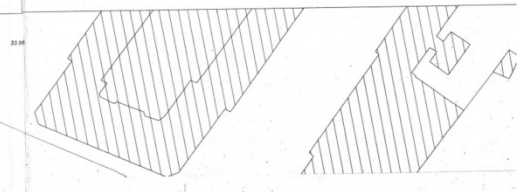
Assistance Technique  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT  
S.L.L. / S.Doc.U



Zone d'implantation Emprise maximum des constructions.	Altitudes maximales des constructions exprimées par rapport au "N.G.F." (Nivellement Général de la France).
	34.50 m
	38.00 m
	42.00 m
	52.00 m
	60.00 m
	63.00 m
	70.00 m
	Emprise maximum des sous-sol

## LEGENDE

- Limite du secteur UFc
- \* 36.40 m Point de nivellement "N.G.F."  
(Nivellement Général de la France)
- Espace non bâti conservé ou restitué en pleine terre.
- Espace de desserte et de liaison devant être planté d'arbres de hautes tiges (voir Article UG 9).
- Dalles de couverture devant être traitées en espace vert ou paysager, excepté les dessertes et les accès.
- Liaison "circulation douce" entre l'avenue de la Liberté et la rue de l'Arcade (largeur minimum de 5.00 m).



# ANNEXE I

## Commune de Charenton le Pont

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U. (pour équipements publics et d'intérêt collectif)

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
1	équipement petite enfance Modification PLU 2015	Commune	330 m <sup>2</sup>
<del>2</del>	<del>tribunal d'instance</del> (supprimé par modification du .....)	<del>Commune</del>	<del>869 m<sup>2</sup></del>

Cependant les emprises figurant au plan de zonage pour des élargissements ou des créations de voies nouvelles constituent des réserves pour équipements publics (voirie) dont le bénéficiaire est la collectivité gestionnaire ou réalisatrice de la voie (Ces emprises sont indiquées dans le tableau ci-après.)

### EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

3	Rue de l'Archevêché	Commune	12 mètres
4	Rue Paul Eluard	commune	12 mètres
5	Rue de la Cerisaie	Commune	12 mètres
6	Villa Saint Pierre	Commune	12 mètres
7	Rue Gabriel Péri	Commune	12 mètres
8	Rue Marcelin Berthelot (côté impair)	Commune	2 mètres

-----  
En application de l'article L 123 - 2 c) du Code de l'urbanisme:

Mise en place d'une servitude pour la réalisation d'un équipement sanitaire et social à localiser sur les terrains à l'angle des Rues de l'Hérault et du nouveau Bercy (Nos 12 et 14)