



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLERY-SOUS-BOIS - COUBRON - GAGNY - GOURNAY-SUR-MARNE - LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - LIVRY-GARGAN - MONTFERMEIL - NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE - NOISY-LE-GRAND - NOISY-SOUS-BOIS - VALDREUIL - VILLEMOMBLE

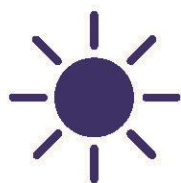
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Pièce n°4

Règlement

Tome 4.1.1 : Règlement écrit

Version pour approbation en Conseil de territoire
du 17 décembre 2024



SOMMAIRE

.....	1
Dispositions communes	4
Dispositions générales	4
I. Champ d'application territorial	4
II. Composition du règlement	4
III. Division du territoire en zones	4
IV. Rappels	4
V. Application du règlement en cas de lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments	6
Dispositions thématiques particulières	7
I. Protection et mise en valeur des ressources naturelles	7
II. Protection du cadre naturel et paysager	7
III. Prise en compte des risques	11
IV. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	13
V. Protection du patrimoine et du cadre bâti	16
VI. Performances énergétiques et environnementales	32
VII. Stationnement	33
VIII. Desserte par les réseaux	41
Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	45
Dispositions applicables aux zones naturelles	45
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	45
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
IV. Equipement et réseaux	52
Dispositions applicables à la zone agricole	53
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	53
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
IV. Equipement et réseaux	58
Dispositions applicables aux zones urbaines	59
Dispositions communes aux zones urbaines	59
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
III. Equipement et réseaux	71
Dispositions applicables aux zones UA (zones de centralités urbaines)	73
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	73
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	94
IV. Equipement et réseaux	103
Dispositions applicables aux zones UAp (zones de centres anciens)	105
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	105
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	125
IV. Equipement et réseaux	134
Dispositions applicables aux zones UB (zones intermédiaires)	135

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	135
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	140
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156
IV. Equipement et réseaux.....	166
Dispositions applicables aux zones UC (zones pavillonnaires).....	168
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	168
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	173
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	186
IV. Equipement et réseaux.....	196
Dispositions applicables aux zones UG (zones de grands collectifs).....	198
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	198
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	202
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	217
IV. Equipement et réseaux.....	226
Dispositions applicables aux zones UF (zones d'activités économiques)	228
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	228
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	232
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	244
IV. Equipement et réseaux.....	250
Dispositions applicables aux zones UV (zones urbaines vertes)	251
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	251
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	255
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	255
IV. Equipement et réseaux.....	256
Dispositions applicables aux zones UE (zones de grands équipements)	257
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	257
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	260
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	261
IV. Equipement et réseaux.....	267
Lexique	268
LISTE DES ANNEXES au règlement	276
Annexe 1 : Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	276
Annexe 2 : Dispositions applicables aux zones de projet	276
Annexe 3 : Liste des emplacements réservés.....	276
Annexe 4 : Fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme.....	276
Annexe 5 : Fiches relatives arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme	276
Annexe 6 : Plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne).....	276
Annexe 7 : Dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours	276

DISPOSITIONS COMMUNES

Dispositions générales

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Grand Paris Grand Est, regroupant les villes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble.

II. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement est composé :

- De dispositions communes à l'ensemble des zones,
- De dispositions propres à chaque zone,
- D'un lexique, dont les définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques,
- D'annexes au règlement.

Les croquis et schémas présents au sein du règlement visent à illustrer les règles et n'ont pas de valeur juridique opposable, sauf mention expresse contraire.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dans le cadre de l'application du présent règlement, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Au sein des différentes zones, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Dès lors, le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

IV. RAPPELS

ARTICLE 1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En application du code de l'urbanisme, l'exécution, par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillement ou exhaussements des sols doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des OAP figurent au plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés (plans 4.2.1. B.).

ARTICLE 2. ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En application du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que cette reconstruction est autorisée par les prescriptions du plan de prévention des risques naturels.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants de l'immeuble, ni lorsqu'un emplacement réservé s'applique sur le terrain.

Un bâtiment est considéré comme régulièrement édifié lorsqu'il a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou lorsqu'il a été édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent sans préjudice des législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols concernant notamment :

- Les servitudes d'utilité publique, qui figurent en annexe du présent PLU,
- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent, qui figurent en annexe du présent PLU,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les règles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, à savoir les articles R.111-1, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 du code de l'urbanisme,
- Toutes prescriptions au titre d'autres législations spécifiques, et notamment :
 - Code de la construction et de l'habitation, code rural, ...
 - Règlement sanitaire départemental, réglementations locales dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales,...
- Les servitudes établies par les dispositions du code civil (mitoyenneté, vues, plantations, cours communes, etc).
- Les règles définies en application du code du patrimoine au titre de la protection du patrimoine archéologique. A titre d'exemple, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- Etc.

ARTICLE 5. PERIMETRES DE PROTECTION DE LA PRISE D'EAU DE L'USINE DE NEUILLY-SUR-MARNE/NOISY-LE-GRAND

Pour rappel, l'arrêté préfectoral n°2011-3283 du 27 décembre 2011 et l'arrêté inter préfectoral modificatif n°2017-2463 du 2 août 2017, déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, s'imposent aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles situées dans

l'emprise du périmètre (cf. liste des parcelles annexée à l'arrêté), sur les communes de Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Neuilly-sur-Marne. Tout projet d'aménagement ou de construction dans l'emprise du périmètre de protection doit être compatible avec les prescriptions imposées par ces arrêtés.

Par ailleurs, dans l'emprise de ces périmètres de protection de l'usine, l'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides est interdite pour l'entretien des berges de la Marne.

V. APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des lots ou des terrains d'assiette issus de la division en propriété ou en jouissance devra respecter l'ensemble des prescriptions du PLUi (lots bâtis comme lots à bâtir).

Dispositions thématiques particulières

I. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES

Dans les secteurs définis en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme et reportés au plan des prescriptions graphiques environnementales « 4.2.2 », sont admis sous condition d'un retour à une vocation naturelle du secteur après exploitation :

- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ;
- Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ;
- Les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières.

II. PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6. PERIMETRE DE LA FORET DE PROTECTION

Conformément au décret 2022-1105 du 1^{er} août 2022, la forêt de Bondy est classée « forêt de protection » lui conférant un statut juridique et administratif spécial.

Dans le sens où ce classement vaut servitude d'utilité publique (SUP) et entraîne l'interdiction de tout défrichement et toute modification de l'aspect des boisements qui serait contraire à l'objectif du classement, les emprises concernées figurent au plan de zonage.

ARTICLE 7. ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés sont définis en application de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurent sur le plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » conformément à la légende de celui-ci.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

ARTICLE 8. ESPACES VERTS PAYSAGERS ET ECOLOGIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces verts paysagers et écologiques (EVPE) identifiés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.

Seules y sont admises, à condition que leur superficie soit majoritairement aménagée en espaces de pleine terre plantés :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, bacs de compostage légers...) ou liées à l'accueil et à l'agrément du public (kiosque, sanitaires...) ;
- La réalisation de cheminements doux à condition que le traitement au sol soit perméable ;
- L'implantation d'annexes destinées à la gestion, au fonctionnement ou à l'entretien des lieux.

Les arbres existants doivent être maintenus et protégés. Seul est autorisé l'abattage des arbres pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Ils doivent être remplacés en cas de disparition ou d'abattage par la replantation de sujets végétaux équivalents à 50 unités de plantation*.

Les dispositions du présent article 8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 9. FRICHES VEGETALISEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les friches végétalisées identifiées au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont préservées dans leur composition. Seules y sont admises, l'implantation d'annexes destinées à la gestion, au fonctionnement ou à l'entretien des lieux.

Les dispositions du présent article 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 10. CŒURS D'ILOTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités comme cœurs d'ilots au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont inconstructibles.

Seules y sont admises les annexes sous réserve que le nombre d'annexes par unité foncière ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées. L'annexe doit être inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol ou 20 m² pour la commune de Montfermeil et ne pas dépasser 2,30 mètres de hauteur.

Hors constructions d'annexes, les cœurs d'ilots doivent être maintenus en pleine terre. Les terrasses ou d'autres aménagements, tels que des dallages ou pavages, entraînant une réduction de la perméabilité sont proscrits.

Les cœurs d'ilots sont mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.

Tout abattage d'arbres au sein des cœurs d'ilots doit être justifié et compensé par la plantation de sujets végétaux équivalents à 50 unités de plantation* et susceptibles de participer à la valorisation paysagère et écologique du secteur.

Les dispositions du présent article 10 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 11. JARDINS COLLECTIFS (FAMILIAUX ET PARTAGES) AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les jardins collectifs dédiés à la culture jardinière, agricole ou maraîchère et figurant au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » ne peuvent changer d'affectation. Tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation est proscrit et ils doivent être maintenus en pleine terre.

L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).

Seuls y sont autorisés les abris de jardins et autres structures en tenant lieu ainsi que leurs abords d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7 m² et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

ARTICLE 12. ALIGNEMENTS D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

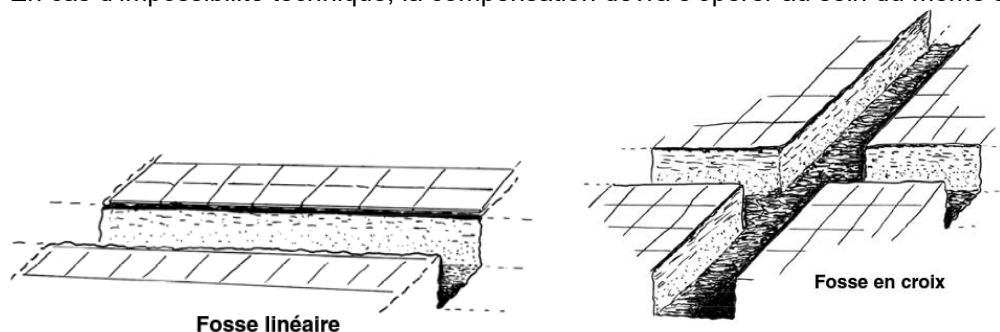
Les plantations en alignement repérées au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » doivent être préservées.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est admis pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, au caractère dangereux des sujets ou pour des raisons de sécurité en lien avec les réseaux souterrains d'infrastructures publiques. Dans ce cas, chaque arbre abattu doit être remplacé par un sujet de développement équivalent à terme qui doit permettre de préserver la perspective paysagère et de participer à la valorisation écologique du secteur.

L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est également admis dans le cadre de travaux d'intérêt général (création d'accès, de voies, de réseaux souterrains). Dans ce cas, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être re-végétalisés et plantés :

- la replantation devra être équivalente à 32 unités de plantation*, dont au moins un arbre de grand développement afin de reconstituer la perspective paysagère ;
- un principe de fosse continue entre les sujets caractérisant l'alignement devra être mis en place dès lors qu'au moins deux arbres d'alignements replantés se suivent ;
- les fosses devront présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité ;
- des végétaux de strates arbustives ou herbacées seront implantés entre les sujets arborés.

En cas d'impossibilité technique, la compensation devra s'opérer au sein du même alignement.



Schémas de principe d'une fosse continue

Les dispositions du présent article 12 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris Express.

ARTICLE 13. ARBRES OU GROUPES D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Par principe, toutes les dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales ».

Toute action de taille ou d'élagage, même réduite, sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, ou tous travaux exceptionnels de type abattage, devront faire l'objet d'une demande préalable.

Toute construction, extension ou aménagement est interdit dans un rayon de 5 mètres autour de l'arbre afin de préserver son développement. Un rayon supérieur peut être exigé et est mentionné le cas échéant à la fiche d'identification de l'arbre à laquelle il convient de se reporter. Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette interdiction.

Tout abattage d'arbres repérés au plan de zonage est interdit sauf motifs liés à son état phytosanitaire dégradé, en lien avec des conditions de sécurité ou pour raisons techniques liées aux réseaux souterrains d'infrastructures publiques.

Le sujet abattu doit être remplacé par un équivalent de 47 unités de plantations* se décomposant obligatoirement de la manière suivante :

- un arbre de grand développement ;
- un arbre de moyen développement ;
- un arbuste.

ARTICLE 14. MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

14.1. Zones humides au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement

Les zones humides repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » correspondent à des zones humides identifiées au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement à préserver, pour lesquelles s'appliquent notamment les articles 3 et 4 du règlement du SAGE Marne Confluence.

Y sont strictement interdits :

- Tout comblement ;
- Toute construction ;
- Toute imperméabilisation des sols et plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone et notamment son alimentation en eau.

Seuls y sont admis :

- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des zones humides ;
- Les aménagements assurant une mise en valeur des zones humides.

Les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau et des règlements du SAGE Marne Confluence et du SAGE Croult Enghien Vieille Mer. Toute zone humide identifiée doit faire l'objet d'une information à la Commission Locale de l'Eau (CLE).

14.2. Autres milieux aquatiques et humides

Les autres milieux humides et aquatiques repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » correspondent à des mares ou plans d'eau à préserver.

Y sont strictement interdits :

- Tout comblement ;
- Toute construction ;
- Toute imperméabilisation des sols et plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone et notamment son alimentation en eau.

Seuls y sont admis :

- Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux humides ou de mares ;
- Les aménagements assurant une mise en valeur du milieu humide, de la mare ou du plan d'eau.

ARTICLE 15. BANDE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

La bande de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors site urbain constitué, figure au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales ».

Conformément à cette représentation, toute nouvelle construction ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, c'est-à-dire en dehors de la bande repérée au document graphique.

ARTICLE 16. SECTEURS D'ATTENTION ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des secteurs d'attention écologique repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales », en sus des dispositions réglementaires affectées à chacune des parcelles, il est demandé :

- le respect d'une majoration de 5% des objectifs de pleine terre par rapport aux exigences fixées par l'article 4.2.1 du règlement des dispositions communes aux zones urbaines à l'exception de la commune de Livry-Gargan ;
- le respect d'une majoration de 5% des unités de plantations par rapport aux exigences fixées par l'article 4.2.2 du règlement des dispositions communes aux zones urbaines ;
- l'édification de clôtures végétales en limites séparatives uniquement, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales diversifiées, doublées de lisses, de grilles ou d'un grillage et qui doit permettre la circulation de la petite faune, en remplacement des dispositions éventuellement prévues à chaque article relatif au traitement des clôtures au sein de chaque zone. Cette disposition ne s'applique pas en zone d'aléa d'inondation par débordement où des règles adaptées sont définies par le PPRI.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

ARTICLE 17. RETRAIT DES COURS D'EAU LIBRES ET CANALISES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les retraits repérés au plan graphique « 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques environnementales » sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et de loisirs et correspondent à une bande depuis la berge :

- De 10 mètres pour la Marne et le canal de Chelles ;
- De 15 mètres pour le canal de l'Ourcq.

Toute construction ou installation y est proscrite.

Seules y sont admises les installations nécessaires :

- à la réalisation d'aménagements légers de type liaisons douces, panneaux de signalisation ou d'information, etc
- à la réalisation d'ouvrages techniques liés au fonctionnement hydraulique du cours d'eau, à la circulation de la biodiversité ou pour des motifs de sécurité.

Les boisements et végétations formant la ripisylve des bords de Marne, du canal de Chelles et du canal de l'Ourcq sont protégés. Tout abattage d'arbre au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation de végétaux susceptibles de participer à la valorisation paysagère et écologique du milieu. La compensation s'effectuera in situ ou au sein de la berge impactée. Pour un arbre abattu, il est exigé la plantation de 39 unités de plantation*.

III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

ARTICLE 18. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Les communes de Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Neuilly-Plaisance sont concernées par l'aléa inondation par débordement de la Marne.

Le périmètre d'application du zonage réglementaire du PPRI Marne est porté sur le document graphique « 4.2.13 Plan de prise en compte des risques », en superposition du zonage du PLUi.

Dans les zones concernées par le PPR Inondation de la Marne, l'occupation du sol est soumise aux règles applicables édictées au règlement du PPRI intégré aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

Elles peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer des prescriptions spécifiques pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 19. EFFONDREMENT LIE AUX CARRIERES SOUTERRAINES ET A LA DISSOLUTION DU GYPSE

Certains secteurs sont soumis au risque d'effondrement lié à l'exploitation d'anciennes carrières souterraines ou à la présence de l'aléa de dissolution du gypse antéludien.

Trois types de périmètres co-existent et possèdent des portées réglementaires différenciées :

- *Un PPRmt approuvé ;*
- *Des périmètres valant PPR ;*
- *Des zonages d'études définis en application de la prescription de trois PPRmt : Le Raincy, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance.*

Pour rappel, dans les secteurs concernés par les zones d'aléas mouvements de terrain liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisées en annexe du présent règlement) :

- *en zone d'aléa très fort, les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés ;*
- *sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques et du respect des préconisations associées :*
 - o *en zone d'aléa très fort, les constructions nouvelles sont autorisées uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;*
 - o *dans les zones d'aléa fort à faible, les constructions nouvelles sont autorisées,*
 - o *dans toutes les zones d'aléa, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, les travaux et aménagements, les extensions des constructions existantes, les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisés.*

19.1. Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain de Gagny

Le périmètre d'application du zonage réglementaire du PPR mouvement de terrain de Gagny est porté sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.

Dans les zones concernées par le PPRmt de Gagny, l'occupation du sol est soumise aux règles applicables édictées au règlement du PPRmt intégré aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ». Elles peuvent limiter les droits d'occupation et d'utilisation du sol et imposer des prescriptions spécifiques pour des raisons de sécurité.

19.2. Périmètres de risques valant PPR

Les périmètres d'application des zones de risques valant PPR sont portés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.

Dans les périmètres concernés par les arrêtés valant PPR, les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être soumises à des conditions spéciales conformément aux arrêtés préfectoraux pris pour chacune des communes concernées et consultables au sein des annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

19.3. Zones de vigilances et prescriptions des zonages d'études d'anciennes carrières

Des PPR ont été prescrits en raison de la présence d'anciennes carrières sur les communes de Livry-Gargan, du Raincy et de Neuilly-Plaisance.

Les périmètres d'anciennes carrières sont portés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.

Dans les secteurs d'anciennes carrières, la réalisation de nouvelles constructions ou d'installations ainsi que l'extension, la surélévation ou la modification des bâtiments sont soumises à l'autorisation préalable de l'Inspection Générale des Carrières et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 26 janvier 1966 et du 25 avril 1967) ou tout autre organisme compétent en la matière, et ce, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'effondrement ou d'affaissement.

ARTICLE 20. MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

Toutes les communes du territoire sont concernées par un aléa qualifié de moyen à fort face aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les périmètres d'aléas des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, définies par arrêté ministériel du 22 juillet 2020, sont reportés sur le document graphique, en superposition du zonage du PLUi.

Cette représentation a pour but d'attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque et de servir de base à des actions et règles constructives préventives notamment définies aux articles L.112-20 à L.112-25 du Code de la construction et de l'habitation auquel il est demandé de se reporter.

IV.DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 21. EMBLEMENTS RESERVES

En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ils sont repérés sur le document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », dont la destination et le bénéficiaire sont précisés par le tableau des emplacements réservés, en annexe du présent règlement.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

La superficie du terrain inscrite en emplacement réservé est déduite de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction (emprise au sol, pleine terre, etc).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réserver, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain, selon les modalités prévues par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 22. PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL INSTITUTEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global délimités au document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher sont interdites.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés, dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions sont applicables pendant une durée de 5 ans maximum à compter de l'institution du périmètre selon les indications ci-dessous :

	Identification du PAPAG	Durée de validité
NP1	Rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance	Institué le 28/09/21, expire le 28/09/26
NG1	Secteur Pavé Neuf à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
NG2	Multisite route de Neuilly à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
NG3	Boulevard Suchet à Noisy-le-Grand	Institué le 12/12/23, expire le 12/12/28
CSB1	Allée des Cinq Continents à Clichy-sous-Bois	Institué le 17/12/24, expire le 17/12/2029
LG1	Poudrerie Hochailles à Livry-Gargan	Institué le 17/12/24, expire le 17/12/2029

ARTICLE 23. MIXITE FONCTIONNELLE – LINEAIRES COMMERCIAUX IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des « linéaires commerciaux » identifiés au document graphique « 4.2.1. B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés » :

- les locaux destinés à l'habitation en rez-de-chaussée et en façade sur rue sont interdits hors accès véhicules, vélos et piétons (accès garages, halls d'entrée...) et certains locaux annexes à l'habitation (locaux ordures ménagères et encombrants, locaux vélos, locaux techniques type transformateur électrique) ;
- le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée est interdit ;
- dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale à rez-de-chaussée devra être prévu dans la nouvelle construction.

ARTICLE 24. SECTEURS DE MIXITE SOCIALE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique « 4.2.5 Plan des secteurs de mixité sociale » identifie des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à certaines catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Au sein de ces secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 25% de logements sociaux. Cette disposition s'apprécie à l'échelle de l'opération d'aménagement.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition n'est pas applicable aux résidences pour personnes âgées.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 4 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable
	comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 10 logements. Pour la commune du Raincy, ceux-ci disposent d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 800m ² de surface de plancher.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 12 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 50 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 30% de logements sociaux. Cette disposition est applicable à partir de la réalisation de 80 logements.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 35% de logements sociaux. Cette disposition s'apprécie à l'échelle de l'opération d'aménagement.
	Dans le secteur UFa, tout programme de logements doit comporter 100 % de logements locatifs sociaux en résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 25. SECTEURS DE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-14 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique « 4.2.4 Plan des secteurs de taille minimale de logements » identifie des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, des dispositions relatives à la taille des logements s'appliquent. Au sein de ces secteurs, les dispositions suivantes s'appliquent :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements devra comprendre un minimum de 50 % de logements d'une taille minimale de 40 m ² .
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements, devra comprendre un minimum de 50% de logements de 3 pièces et plus.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division à compter de trois logements, devra comprendre une proportion minimale de

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable
	60% de logements de logements d'une taille minimale de 40m ² de surface de plancher.
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements devra comprendre un minimum de 70 % de logements d'une taille minimale de 40 m ² de surface de plancher
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division à compter de 3 logements devra comprendre un minimum de 70 % de logements d'une taille minimale de 40 m ² de surface de plancher
	Tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division créant un ou plusieurs logements, devra comprendre des logements d'une taille minimale à 65m ² , dans le respect des proportions suivantes : - Au moins 50% du 1^{er} au 5^{ème} logements, - Au moins 60% du 6^{ème} au 20^{ème} logement, - Au moins 70% à compter du 21^{ème} logement. Le nombre de logements dont la surface de plancher doit être supérieure à 65 m ² est calculé par tranche, le résultat de chaque tranche est arrondi à l'entier le plus proche.
	Tout programme de constructions neuves de plus de 5 logements devra comporter une portion minimale de 80% de logements de deux pièces et plus. Ce pourcentage est compté en nombre de logements ainsi qu'en surface de plancher. Le pourcentage de ce nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure. Ne sont pas soumis à cette disposition les résidences étudiantes et les résidences de personnes âgées.
	Pour tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division comprenant au moins deux logements, la taille minimale des logements est de 40m ² de surface de plancher.
	Pour tout programme de construction, d'aménagement, de réhabilitation, de changement de destination de locaux à destination d'habitation, ou de division comprenant au moins deux logements, 100% des logements doivent disposer d'une taille minimale de 25m ² de surface de plancher.

V. PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BATI

Le document graphique « 4.2.11 Plan du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme » identifie des éléments bâtis remarquables, des séquences urbaines et des clôtures à protéger.

ARTICLE 26. BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition de tout ou partie des édifices repérés est interdite, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement, et sauf si l'immeuble est frappé d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

Les travaux nécessaires pour assurer la sécurité des usagers et/ou la salubrité des constructions sont autorisés sous réserve qu'ils respectent, au terme des travaux, la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

Les extensions latérales et/ou les travaux de rénovation sont autorisés à condition d'être réalisés dans le respect de la construction existante et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures). Les travaux de surélévation sont autorisés sous réserve d'une mention expresse au sein de la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement.

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de baies s'inspirant des modèles dans leur état d'origine ou cohérents avec les objectifs de protection patrimoniale (matériaux, épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau, etc...). Elles pourront être remplacées à condition de conserver les proportions, mode d'ouverture et décors existants.

Sont interdits, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement, :

- la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,
- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
- les décors, quand ils existent, doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite, sauf mention expresse présentée dans la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement.

ARTICLE 27. SEQUENCES PATRIMONIALES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

27.1. Quartiers à protéger pour des motifs d'ordre architectural à Neuilly-Plaisance

Au sein des « quartiers à protéger pour des motifs d'ordre architectural » à Neuilly-Plaisance, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les surélévations sont interdites, et les extensions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres ;
- La hauteur maximale totale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, et la hauteur maximale du mur bahut est fixée à 0,50 mètre ;
- La hauteur maximale totale des clôtures en limite séparative est fixée à 1 mètre ;
- Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale.

27.2. Quartiers à protéger pour des motifs d'ordre paysager et architectural à Noisy-le-Grand

Au sein du « quartier à protéger pour des motifs d'ordre paysager et architectural » à Noisy-le-Grand, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages des arbres ainsi que les mouvements de sol ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers ;
- Pour chaque terrain/unité foncière, 1500m² d'espaces de pleine terre devront être conservés par logement (existant ou créé) sur le terrain, hors espaces de stationnement.
 - o *Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet ne concerne que l'aménagement et/ou l'extension d'une construction existante à destination de logement à la date d'approbation du PLUi ou de la construction de piscine ou de terrasse liée à une constructions existante à la date du PLUi.*

27.3. Ensemble bâti patrimonial à Noisy-le-Grand

Au sein des « ensembles bâtis patrimoniaux » identifiés le long de la rue Pierre Brossolette et de la cour Chilpéric à Noisy-le-Grand, les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Toitures**
 - Les toitures seront à pentes. Si le bâtiment n'est pas adossé à un pignon, la toiture peut présenter une forme de croupe. Cependant les toitures terrasses sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise du bâtiment.
 - Les pentes, les matériaux, les teintes doivent contribuer à restituer l'aspect d'origine ou améliorer la volumétrie des toitures.
- **Baies et percements**
 - Les accès des véhicules aux parkings, s'il existe une cour intérieure, seront réalisés depuis cette cour.
 - Les baies en étage doivent respecter les proportions traditionnelles : hauteur supérieure à la largeur.
 - Les coffres de volets roulants rapportés en façade extérieure sont interdits, dans les étages.
 - Les volets dans les étages seront à deux battants, à la Française.
 - Les baies en couverture seront soit des lucarnes avec toiture à croupe, soit des fenêtres de toit dans le plan de la toiture.
- **Volumétrie générale, rythme, modénature**
 - Le front bâti doit ménager des vues vers les cours intérieures ou les cœurs d'îlots. En cas de réalisation d'un porche sur rue la hauteur libre de celui-ci ne pourra être inférieure à 2,5 mètres.
 - Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie important ou lorsqu'une échappée visuelle le justifie, des ruptures dans l'implantation de la construction sur voie peuvent être imposées.
 - Les décrochements d'altimétrie avec les constructions voisines, ne peuvent excéder 0,50 mètre de haut au niveau de l'égout du toit et au faîtage.
 - L'enduit de façade sera gratté fin ou lissé.
 - Les matériaux et couleurs des menuiseries et des garde-corps, des gouttières, descentes, boîtes à eau, couvertines doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte, en particulier pour les devantures en applique.
 - Le haut de la façade sera souligné par une corniche saillante. Les corniches, bandeaux, et appui seront exécutés avec larmier, recouvertes d'une bavette ourlée.
 - Le parcellaire traditionnel, s'il n'existe plus, est recréé visuellement en marquant les linéaires de façades par des séquences distinctes de 13 mètres au plus.

27.4. Cours rurales à Noisy-le-Grand

Au sein des « cours rurales » identifiées le long de la rue Pierre Brossolette à Noisy-le-Grand, les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise de ces cours rurales.

27.5. Séquences bâties remarquables à Livry-Gargan

Au sein des « séquences bâties remarquables » identifiées à Livry-Gargan, les travaux affectant l'aspect extérieur des bâtiments situés au sein des séquences bâties remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt et détaillées au sein des fiches dédiées aux séquences urbaines protégées et respecter les mesures de mise en valeur de la séquence bâtie remarquable.

27.6. Secteurs architecturaux, urbains et paysagers à Rosny-sous-Bois

16 secteurs architecturaux, urbains et paysagers sont identifiés au plan dédié au patrimoine sur la commune de Rosny-sous-Bois, dans lesquels au surplus sont repérés un certain nombre de bâtis : villas et pavillons, bâti d'origine rurale, bâti de bourg, immeuble collectif.

Séquences patrimoniales	Types de secteur
1 Centre-ville : Nanteuil - Saint-Denis - Saint-Pierre	secteur architectural
2 Centre-ville : Galliéni - Cavaré - Saint-Claude	secteur architectural
3 Centre-ville : Mairie - Gare - Ecole	secteur architectural
4 Rues d'Estienne d'Orves et Marie-Louise	secteur architectural
5 Rue Médéric - avenue de la République	secteur urbain et paysager
6 Rue Gambetta (n°68 à 70 - n°83 à 89)	secteur urbain et paysager
7 Allée Victor Hugo - rue Jean Jaurès	secteur urbain et paysager
8 Rue Victor Hugo	secteur urbain et paysager
9 Rue Pierre Brossolette	secteur architectural
10 Rue du Général Leclerc (n°51 à 86)	secteur architectural
11 Rues Emile Bellepêche - Jeanne d'Arc - du Général Leclerc et Impasse Pierre et Marie Curie	secteur urbain et paysager
12 Rues Edouard Beaulieu	secteur architectural
13 Rues de la Côte des Chênes et du Pré-Gentil	secteur architectural
14 Rue Anatole France	secteur urbain et paysager
15 Rues Pasteur et des Berthauds	secteur urbain et paysager
16 Rue des Quinconces	secteur urbain et paysager

27.6.1. Au sein du secteur architectural n°1 :

V.27.6.1.1. Destinations et occupations du sol

- Sont interdites les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions
- Les extensions latérales et arrières de l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments remarquables repérés, sont admises, à condition :
 - pour le bâti d'origine rurale et le bâti de bourg repérés, qu'elles consistent en un renouvellement des volumes existants et, dans le cas d'une extension arrière, qu'elle soit implantée en limite séparative, que sa hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et qu'elle reconstitue le système de cour, même dans le cas d'un remembrement,
 - pour les autres constructions :
 - que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
 - et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
 - et que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale à la moitié de celle de la façade d'origine.
- les surélévations sont autorisées dans la limite d'un étage supplémentaire, en ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade

V.27.6.1.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.1.2.1. Dispositions applicables aux bâtiments remarquables repérés dans du secteur architectural n°1

Les travaux de réhabilitation doivent concourir à mettre en œuvre ou restituer le caractère originel du bâtiment et de sa clôture et respecter strictement ses caractéristiques structurelles et architecturales, définies dans le volet patrimonial : ordonnancement des façades, matériaux, rythmes et percements, formes des toitures, décors, modénatures, menuiseries, etc.

Le percement en toiture est toutefois admis pour le bâti de bourg et les villas et pavillons, à condition qu'il s'agisse de châssis ouvrants, réalisés dans le plan du versant de toiture et encastrés, placés et dimensionnés en harmonie avec le rythme des travées existantes, dans la limite de deux châssis par versant.

V.27.6.1.2.2. Dispositions applicables dans le secteur architectural n°1, à l'exception des bâtiments remarquables repérés

Dispositions applicables aux constructions existantes

a. Façade

a.1. Rythme et percements

L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.

Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.

L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.

Le percement et la modification des façades arrières des éléments bâtis repérés sont interdits.

a.2. Epiderme et matériaux

Sont interdits :

- les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques,
- le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage

Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.

Les façades arrières des constructions doivent recevoir le même traitement que la façade sur rue en termes qualitatifs et de respect des mises en œuvre et de finition.

a.3. Décor et modénature

Sont interdits :

- la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- l'ajout de décor sans lien avec l'existant, dans le cas où ses éléments caractéristiques originels n'ont pas été altérés, ou à la typologie à laquelle appartient la construction,
- la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,

Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.

Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

a.4. Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.

L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés.

b. Couronnement

b.1. Forme

Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.

Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies, toitures en bâtière, en pavillon, en appentis).

b.2. Matériau

La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.

La tuile mécanique sur le bâti de bourg repéré est interdite. Seule la tuile plate (petit moule) doit être mise en œuvre.

L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.

Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

b.3. Percement en toiture

Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les typologies de bâti de bourg repéré (fênière, à poulie, jacobine, passante, en bâtière),

Les gouttières et descentes eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc. Le remplacement des gouttières et descentes eaux pluviales par du plastique est interdit.

Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières (uniquement non saillantes) ou de lucarnes (adaptées à la typologie en place). Elles ne peuvent pas être superposées. Elles doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et sont limitées à deux par versant de couverture.

c. Extension et surélévation

La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.

Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.

- Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

La composition de l'extension doit :

- reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
- ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

Les extensions doivent être couvertes en toiture à versant. La mise en œuvre de toiture à deux pans ou en appentis est privilégiée.

d. Le second œuvre

La dépose sans remplacement des éléments caractéristiques de la typologie est interdite.

Les menuiseries en plastique sont interdites pour fenêtres, volets extérieurs, portes, portail, clôture, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.

Les teintes vives ou brillantes doivent être exclues.

d.1. Menuiserie

Est interdite la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les menuiseries de fenêtre, contrevents extérieurs, portes. Les bois ne doivent pas rester bruts.

Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

Doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits.

d.2. Contrevent, volet

Les volets roulants et les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur toutes les façades.

Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.

Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.

d.3. Porte

Sont interdits :

- le PVC et l'aluminium
- la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
- les hublots et toute forme exogène
- la suppression des portes charretières, piétonnières

Les portes charretières, piétonnières doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

d.4. Serrurerie

La suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite. La mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.

Les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

Les marquises et les auvents doivent être conservés restaurés.

- La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

11.2.2. Dispositions applicables aux constructions futures

a. Rythme

Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

b. Composition de façade

b.1. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1, à l'exclusion de celles situées du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :

- un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 0,80 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
- un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
- les percements du rez-de-chaussée doivent être positionnés bas pour rappeler une des caractéristiques majeures du bâti de bourg,
- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies. Les percements sont limités à 4 travées de baies.
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.).
- un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
- les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, petite tuile mécanique), la coloration de la tuile tendra vers l'ocre rouge.
- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

L'imitation des matériaux traditionnels est interdite.

Le regroupement des châssis de toiture sur un même versant est interdit.

b.2. Dispositions applicables aux constructions situées dans le secteur patrimonial 1 du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur

Sont interdits :

- l'imitation des matériaux traditionnels.
- la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
- le regroupement des châssis de toiture sur un même versant

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :

- un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
- un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
- les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
- les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
- le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
- un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
- de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,

- les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
- les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
- les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.

c. Clôtures sur rue

Sont interdits :

- la démolition et la modification des portes charretières et piétonnières,
- cette interdiction n'est pas applicable pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
- la démolition de tout élément caractéristique de la typologie des éléments bâtis repéré, en particulier pile de portail, mur bahut maçonné, élément métallique formant ossature principale de clôture, et, pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur, grillage secondaire,
- l'usage du PVC pour tout élément de clôture.

Les clôtures ou éléments de clôtures de qualité repérés doivent être conservés. Les lacunes doivent être restituées selon le modèle d'origine ou suivant le modèle dominant de la rue.

Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté.

- Sa hauteur :
- est limitée à 0,8 m pour les terrains situés du 25B au 32T rue Saint-Denis jusqu'à la limite du secteur,
- être comprise entre 0,8 m et 2,1 m, pour les autres terrains.
- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
- par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
- par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
- par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

27.6.2. Au sein du secteur architectural n°2

V.27.6.2.1. Destinations et occupations du sol

- Sont interdites :
 - o Les surélévations du volume principal sur rue du bâti d'origine rurale repéré, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm. Cette exception n'est pas applicable aux maisons jumelées repérés.
- Les surélévations et extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :
 - o que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
 - o et que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue.

V.27.6.2.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.2.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

Façade

a. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
- L'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite.
- Le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.
- b. Epiderme et matériaux
 - Sont interdits :
 - les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les éléments bâtis repérés,
 - le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre, métal) et le recouvrement des surfaces en bardage sur les façades visibles depuis l'espace public
 - Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée, plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.
 - Les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.
- c. Décor et modénature
 - Sont interdits :
 - la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
 - l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
 - la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
 - la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
 - Les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
 - Les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.
- d. Isolation thermique par l'extérieur
 - L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
 - L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés

Couronnement

a. Forme

- Le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) doivent être renouvelées à l'identique.
- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon, en appentis).

b. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
- L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
- L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
- Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.
- Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.

c. Percement en toiture

- Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les éléments bâtis repérés, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.

- Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières ou de lucarnes. Ils ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminé en façade, le moins saillants possible et limités à une par travée.

Extension et surélévation

- La mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite.- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.
 - Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.
- La composition de l'extension doit :
 - reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,
 - ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.
- Les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Le second œuvre

- a. Menuiserie
 - Est interdite :
 - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés. Le bois brut est interdit,
 - la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les autres bâtiments,
 - la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes
 - la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.
 - Tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé.
 - Le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement
 - Pour le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices sont interdits.
- b. Contrevent, volet
 - Les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.
 - Les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.
 - Les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.
- c. Porte
 - Sont interdits :
 - le PVC et l'aluminium,
 - la suppression des impostes fixes et leur bouchement,
 - les hublots et toute forme exogène.
- d. Serrurerie
 - Pour le bâti de villa et pavillon repéré :
 - la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.
 - la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.
 - les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

- ☐ Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
- ☐ La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.
- Pour les immeubles collectifs et le bâti d'origine rurale,
 - ☐ la mise en oeuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails et les clôtures
 - ☐ les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.

V.27.6.2.2.2.

Dispositions applicables aux constructions futures

Rythme

- Le projet doit initier et concrétiser la lecture du découpage parcellaire agricole d'origine (étroit et profond par nature) : dans le cadre d'un regroupement de terrains, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible (fragmentation, rythme, échelle des volumes).

Composition de façade

- Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 - ☐ un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 - ☐ un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie
 - ☐ les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
 - ☐ les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent s'inscrire dans la gamme des ocres. Les enduits utilisés doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
 - ☐ le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.),
 - ☐ un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m.
 - ☐ les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb.
 - ☐ les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 - ☐ les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.
- Sont interdites :
 - ☐ l'imitation des matériaux traditionnels.
 - ☐ la mise en oeuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.

Clôtures

a. Pour les terrains situés entre le 12 rue des Berthauds et la voie ferrée

- Est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
- Le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée à 1 m.
- Les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel et peuvent être complétées partiellement :
 - ☐ par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
 - ☐ par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur,
 - ☐ par des plantes grimpantes en appui sur clôture.

27.6.3. Au sein des secteurs architecturaux n°3,4,9,10,12,13 et des secteurs urbains paysagers n°5,6,7,8,11,14,15,16

V.27.6.3.1. Destinations et occupations du sol

Les extensions vers la rue de l'ensemble des constructions.

Les extensions latérales et arrières des constructions sont admises à condition :

- que soit mis en place un rapport hiérarchique entre volume principal et volume secondaire,
- que leur hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à celle du volume principal sur rue,
- que la largeur de l'extension latérale soit inférieure ou égale au linéaire de la façade d'origine.

Sont admises les surélévations des éléments bâtis repérés, à l'exception des maisons jumelées repérées et à condition que la surélévation ne porte pas sur plus d'un niveau supplémentaire. En ce cas, la toiture doit être identique et translatée à la hauteur voulue et recouvrir l'ensemble du linéaire de façade.

Dans les seuls secteurs architecturaux, sont interdites les surélévations :

- des maisons jumelées repérées,
- des autres éléments bâtis repérés, à l'exception de l'isolation de toiture nécessitant une dépose, dans la limite de 30 cm de hauteur

V.27.6.3.2. Aspect extérieur des constructions

V.27.6.3.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes

Façade

a. Rythme et percements

- L'écriture et les principes de composition d'ordonnancement traditionnels ou originels doivent être maintenus.
- Le rythme vertical et la hiérarchisation des baies doivent être maintenus ou restitués.
- Dans les secteurs architecturaux :
 - ☐ l'adaptation du percement à de nouveaux châssis est interdite,
 - ☐ le percement des façades secondaires est admis sous réserve qu'il coïncide avec une logique de travées et que les proportions des percements soient verticales.

b. Epiderme et matériaux

- Dans les secteurs architecturaux :
 - ☐ Sont interdits les matériaux de substitution modernes et non adaptés, et notamment les enduits au ciment ou tout matériau non traditionnel (parpaing, brique creuse), les peintures, les matières synthétiques, sur les éléments bâtis repérés, dans les secteurs architecturaux,
 - ☐ Est interdit le recouvrement des structures apparentes (brique, pierre, bois, meulière, plâtre)
 - ☐ Est interdit le recouvrement des surfaces en bardage sur les éléments bâtis repérés, dans les secteurs architecturaux,
 - ☐ Les techniques traditionnelles ou correspondant à la disposition d'origine de la construction (enduit à la chaux teintée (prêt à l'emploi admis sauf monocouche), plâtre, brique, moellons, meulière, pierre, etc.) doivent être mises en œuvre.
- Dans l'ensemble des secteurs architecturaux et des secteurs urbains et paysagers, les façades arrières, non visibles depuis l'espace public, des constructions peuvent recevoir un traitement et une finition différents exprimant un caractère secondaire.

c. Décor et modénature

- Dans les secteurs architecturaux :
 - ☐ sont interdits :

- ☐ la suppression de décor existant ou inhérent à la composition de façade (bandeau, corniche, encadrement de baie, jambage, etc.)
- ☐ l'ajout de décor sans lien avec l'existant et le style en place.
- ☐ la suppression de tous les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.),
- ☐ la peinture ou la dissimulation des éléments de décor,
- ☐ les décors doivent conserver leur mise en œuvre d'origine (appareils de pierre, meulière et brique, rocaillage, enduits, bossages, façons de jointoiement (tiré au fer, perlé), ils doivent être préservés dans leur nature et restaurés dans les règles de l'Art.
- ☐ les décors de céramique, de brique vernissée (table, cabochon, sculpture, etc.) doivent être conservés et restaurés.

d. Isolation thermique par l'extérieur

- Dans les secteurs architecturaux,
 - ☐ l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades décorées ou avec modénature ou présentant un épiderme ancien (pierre, enduit, brique appareillée, meulière, etc.) des éléments bâtis repérés est interdite. L'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve du respect de la disposition précédente.
 - ☐ l'isolation thermique par l'extérieur est admise sur les éléments bâtis non repérés,
- Dans les secteurs urbains et paysagers, l'isolation thermique par l'extérieur est admise.

Couronnement

a. Forme

- Dans les secteurs architecturaux, le volume et le profil originels (charpente, lucarnes avec ses différentes typologies) des éléments bâtis repérés doivent être renouvelés à l'identique.
- Seules les formes de toiture caractéristiques de la typologie à laquelle appartient la construction sont admises (selon les typologies : toitures en bâtière, à la Mansart, en pavillon).

b. Matériau

- La couverture en zinc sur les jouées de lucarnes est interdite.
- ☐ dans les secteurs urbains et paysagers, cette disposition ne s'applique que dans le cas où la couverture n'est pas en zinc
- Dans les secteurs architecturaux :
 - ☐ L'emploi de la terre cuite est imposé sur l'ensemble des éléments bâtis repérés, à l'exception des immeubles collectifs repérés. La tuile mécanique est autorisée. Les tonalités doivent être dans les tons rouge-orangé.
 - ☐ L'ardoise, le zinc (quartz, pré-patiné), le cuivre doivent être employés quand l'architecture le permet.
 - ☐ Les éléments décoratifs tels que épis de faîtage, antéfixes, lambrequins doivent être conservés et protégés.
 - ☐ Les couvertures déjà en ardoise ou en zinc doivent être conservées.

c. Percement en toiture

- Dans les seuls secteurs architecturaux,
 - ☐ Est interdite la suppression des lucarnes traditionnelles sur les éléments bâtis repérés, notamment les lucarnes en bâtière ou à croupe.
 - ☐ Le percement des combles est admis à condition qu'il s'agisse de tabatières, de outeaux ou de lucarnes. Ces éléments ne peuvent pas être superposés. Ils doivent être dans l'axe des travées déjà déterminées en façade et limitées à une par travée. Les tabatières seront le moins saillant possible.
- Dans les seuls secteurs urbains et paysagers, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Extension et surélévation

- Les extensions des constructions doivent tenir compte de l'architecture de la construction initiale en termes de composition, style, richesse des matériaux et complexité des formes, des rythmes, des combinaisons de volumes, compatibilité des matériaux et des teintes.

☐ Toutefois, une écriture architecturale contemporaine et innovante traduisant une recherche appliquée vers la qualité environnementale du bâti est admise.

- Dans les seuls secteurs architecturaux,

☐ la mise en œuvre de toiture terrasse en extension ou surélévation est interdite

☐ la composition de l'extension doit :

☐ reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition,

☐ ou affirmer une architecture contemporaine et innovante avec ses rythmes propres traduisant architecturalement et techniquement une architecture soucieuse de la qualité environnementale du bâti.

☐ les extensions doivent être couvertes d'une toiture compatible avec les modèles en place et doivent s'intégrer à l'environnement. La mise en œuvre de toiture à deux pans, en pavillon ou en appentis est privilégiée.

Le second œuvre

a. Menuiserie

- Dans les secteurs architecturaux :

☐ est interdite :

☐ la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint pour les contrevents extérieurs, portes sur le bâti d'origine rurale, bâti de bourg et immeuble collectif repérés. Le bois brut est interdit,

☐ la mise en œuvre de tout autre matériau que le bois peint et le métal (acier, alu) pour les menuiseries de fenêtre, persienne, porte pour les autres bâtiments,

☐ la mise en œuvre de teintes vives ou brillantes

☐ la mise en œuvre de menuiseries en plastique pour les volets extérieurs, portes, portails, clôtures, garde-corps, barres d'appuis, lambrequin, etc.

☐ le dessin et le coloris doivent être harmonisés sur une même façade. Les menuiseries doivent être peintes en harmonie avec la teinte de la façade, selon le nuancier annexé au présent règlement

☐ tout élément caractéristique de la typologie ayant fait l'objet d'une dépose doit être reposé,

☐ pour le bâti de villa et pavillon repéré, doivent être mises en œuvre des menuiseries de fenêtre à deux vantaux, ouvrant à la française, avec une partition des carreaux selon un dessin classique. Les modèles doivent s'inspirer des modèles anciens (épaisseur, dimension, proportion, partition, positionnement en tableau). Les petits bois factices doivent être interdits. Les grands carreaux sont autorisés.

b. Contrevent, volet

- Dans les secteurs architecturaux :

☐ les coffres extérieurs de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.

☐ les contrevents doivent être à deux vantaux, en bois plein sans écharpe.

☐ les volets pliables ou persiennes métalliques peuvent être maintenus mais ne peuvent pas être créés.

c. Porte

- Dans les secteurs architecturaux, sont interdits :

☐ le PVC et l'aluminium,

☐ la suppression des impostes fixes et leur bouchement,

☐ les hublots et toute forme exogène.

d. Serrurerie

- Dans les secteurs architecturaux, pour le bâti de villa et pavillon repéré,

☐ la suppression des marquises et des auvents répondant aux caractéristiques typologiques est interdite.

☐ la mise en œuvre de métallerie, serrurerie et ferronnerie est imposée sur les portails, clôtures, auvents, marquises.

- ☐ les grilles, garde-corps et autres barres d'appui doivent être conservés, restaurés, voire rétablis dans le respect des normes de sécurité en vigueur.
- ☐ Les marquises et les auvents doivent être conservés et restaurés.
- ☐ La mise en place d'éléments de remplacement est toutefois autorisée, à condition de la conservation d'échelle adaptée à la façade concernée et de l'adoption d'une forme et de matériaux répondant à l'architecture en place.

V.27.6.3.2.2.

Dispositions applicables aux constructions futures

Composition de façade

- Dans les secteurs architecturaux, sont interdits :
 - ☐ l'imitation des matériaux traditionnels.
 - ☐ la mise en œuvre des descentes d'eaux pluviales et des gouttières en plastique.
 - ☐ le regroupement des châssis de toiture sur un même versant
- Dans les secteurs architecturaux, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 - ☐ un soubassement se développant dans la hauteur du rez-de-chaussée constitué au moins d'une saillie en maçonnerie dans la limite de 1 mètre de haut, sur laquelle s'appuient les fenêtres,
 - ☐ un corps de façade affirmant des rythmes verticaux, sans saillie supérieure à 70 cm,
 - ☐ les percements doivent toujours être verticaux, reprenant le même rythme que celui des constructions existantes ainsi que le principe traditionnel de décroissance des baies,
 - ☐ les matériaux de façade, toujours d'origine minérale, doivent respecter le nuancier annexé au présent règlement,
 - ☐ le corps de façade peut être rythmé par des éléments traditionnels (encadrement de baie, bandeau, corniche, table saillante, etc.) ou de recherche contemporaine adaptée,
 - ☐ un couronnement, composé, sur rue, de toitures à plans obliques composées de deux pentes comprises entre 30 et 45°, avec des différences d'altitude n'excédant pas 3,5 m :
 - ☐ de toiture à la Mansart à brisis et terrasson, en pavillon ou en bâtière,
 - ☐ les matériaux de couverture doivent être en terre cuite (tuile plate, tuile mécanique avec une coloration vers l'ocre rouge), en ardoise sur les parties verticales ou accentuées, en zinc (brut ou quartz), en cuivre, ou en plomb
 - ☐ les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire orientée vers le haut et limitée à 1,0 m de largeur et être encastrés dans la couverture.
 - ☐ les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou pré-patiné.
- Dans les secteurs urbains et paysagers, les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments suivants de l'architecture :
 - ☐ un soubassement,
 - ☐ un corps de façade affirmant des rythmes verticaux,
 - ☐ un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

Clôtures

a. Dispositions générales

- Dans les secteurs architecturaux,
 - ☐ est interdit l'usage du PVC pour tout élément de clôture.
 - ☐ le mur bahut doit être en maçonnerie traditionnelle (pierre, meulière, brique ou structure enduite) ou en construction contemporaine, rentrant en adéquation avec l'architecture en place de la façade principale donnant sur la rue. L'esprit des éléments dominants et reconnus dans le secteur considéré doit être respecté. Sa hauteur est limitée :
 - ☐ à 1,0 m dans les secteurs architecturaux,
 - ☐ à 0,5 m dans le seul secteur urbain et paysager.
 - ☐ les parties hautes en serrurerie doivent avoir un dessin traditionnel ajouré (un équilibre doit être trouvé entre les pleins et les vides avec une proportion sensiblement équivalente de ces deux parties) et peuvent être complétées partiellement :
 - ☐ par une haie taillée d'une hauteur de 2,0 m
 - ☐ par une haie libre plantée en retrait de clôture, sans limite de hauteur.

ARTICLE 28. CLOTURES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine ou en cohérence avec les objectifs de protection patrimoniale. La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

VI.PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les règles visant les performances énergétiques et environnementales s'appliquent dans l'ensemble des zones à l'exception des zones pavillonnaires (UC), des zones de grands équipements (UE), des zones économiques (UF), des zones naturelles et ses secteurs (N) et des zones agricoles (A), ainsi qu'à l'exception des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, l'article 29.2 s'applique à l'ensemble des zones.

ARTICLE 29. ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE - BIOCLIMATISME – CONFORT D'ETE

29.1. Constructions nouvelles

- A l'exception des façades nord, toutes les baies des nouvelles constructions seront dotées de protections solaires extérieures en tenant compte des objectifs de qualité architecturale.
- Pour les constructions soumises à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020), l'indicateur d'inconfort estival (DH) doit être inférieur ou égal à 700 degrés heures.
- Le revêtement extérieur de toute construction (toiture, façade, revêtements au sol parcelle) doit permettre une faible absorption du rayonnement solaire (albédo élevé), en tenant compte des objectifs de qualité architecturale.

29.2. Constructions existantes à la date d'approbation du PLUi

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum, en tout point de la façade.
- Les interventions sur les enveloppes des bâtiments existants doivent être l'occasion d'améliorer le confort thermique d'été par l'installation de dispositifs d'occultation (persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

ARTICLE 30. ENERGIE – ENERGIE RENOUVELABLE

Le choix des équipements énergétiques doit être fait sous le prisme de l'efficacité et de la minimisation de la consommation énergétique, en privilégiant les systèmes passifs ou de basse consommation.

Pour toute opération de réhabilitation lourde soumise à la Rtex et pour tout projet de transformation de bureaux en logements, la consommation conventionnelle d'énergie primaire devra respecter les valeurs suivantes, avec une marge de plus ou moins 10% :

- Pour les logements : 80 KWhep/m². an suivant les modalités du label BBC rénovation, soit 104 KWhep/m² par an pour le territoire de Grand Paris Grand Est,
- Pour les Bureaux : un gain de 40% par rapport au Cepréf

A l'exception des cas de dérogations prévues à l'article R. 712-10 du code l'énergie, tout nouveau bâtiment doit être raccordé au réseau de chaleur urbain local sauf en cas d'impossibilité avérée.

Dans les zones délimitées par les périmètres de développement prioritaire et à l'exception des cas de dérogation prévues à l'article R712-10 du code l'énergie, tout bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordé au réseau classé

Dans le cas d'impossibilité de raccordement à un réseau de chaleur, toute nouvelle opération de logements, doit prévoir un approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 10% minimum des besoins en chaud.

Toute nouvelle opération de bureaux ou d'équipements publics (EICSP) en superstructures, comprenant une surface supérieure à 1000 m², doit prévoir une installation de production d'énergie renouvelable en mesure de produire au minimum 40 kWhEF/m² emprise au sol/an.

ARTICLE 31. CARBONE – REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Toute nouvelle opération doit recourir pour partie à des matériaux naturels (biosourcés ou géosourcés), recyclés, réemployés et à faible empreinte carbone.

Toute nouvelle construction devra respecter un taux d'intégration des matériaux biosourcés à hauteur de 18Kg/m² SDP avec une marge de plus ou moins 10%.

Dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments, l'objectif est de conserver au maximum les éléments existants (structure, charpente, façades, réseaux) et réemployer les matériaux présents sur site dès que possible.

VII. STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones qui renvoient aux présentes dispositions, sauf si le règlement d'une zone prévoit expressément l'application d'une autre règle.

ARTICLE 32. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

32.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation.

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres à l'exception des secteurs situés en zone inondable, et à 2,20 mètres pour les secteurs situés en zone inondable.

A partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles, conformément aux dimensions du schéma ci-dessous, sauf pour la commune de Neuilly-Plaisance :

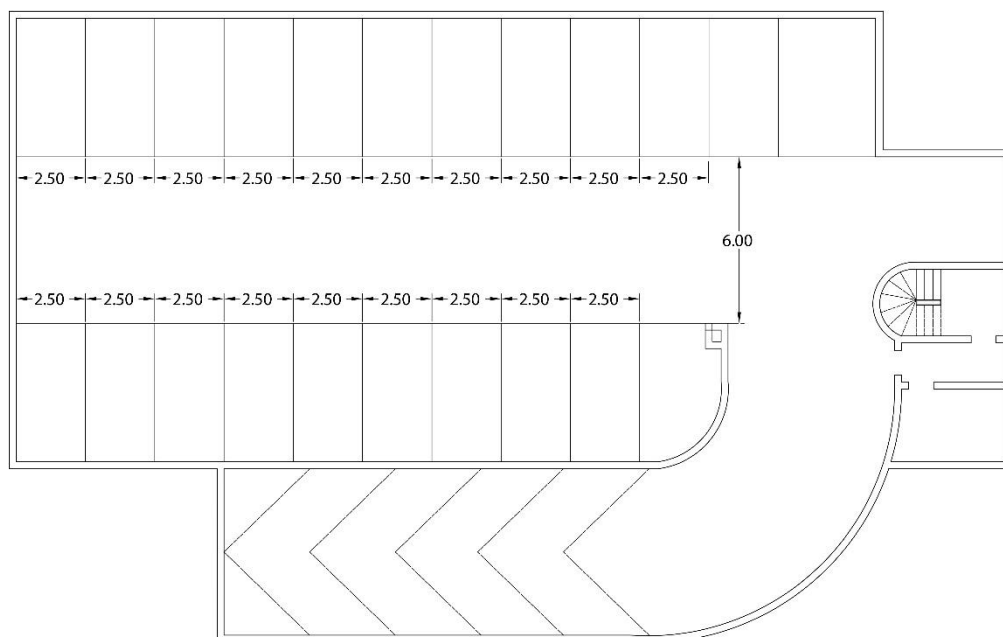


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

Pour la commune de Neuilly-Plaisance, les places de stationnement doivent être aisément accessibles (le schéma ci-dessus dispose d'une simple valeur illustrative).

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, à l'exception des ouvrages destinés à l'exploitation et à la maintenance du réseau de transport du Grand Paris. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

32.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

Pour les hébergements, les règles générales de calcul s'appliquent à raison de :

- 5 chambres pour un logement pour les villes de Montfermeil, Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne,
 - *À titre d'exemple, une résidence de 30 chambres réalisées dans la commune de Montfermeil sera considérée comme comptant pour 6 logements (30/5) pour le calcul des obligations de stationnement.*
- 4 chambres pour un logement pour la ville de Noisy-le-Grand,
- 3 chambres pour un logement pour les autres communes.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

Par exception, dans la seule zone UB au sein de la commune de Montfermeil, les places commandées peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le règlement uniquement à partir des logements de typologie T3 et à condition qu'au moins une place isolée soit réalisée par logement.

32.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

32.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

32.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 33 ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

32.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 33 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

ARTICLE 33. NOMBRE MINIMAL DE PLACE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES EXIGE SELON LA DESTINATION ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à l'échelle de l'unité foncière, même si une partie seulement se situe au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

33.1. Constructions destinées à l'habitation

33.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la commune de Noisy-le-Grand et dans la zone UPVL1 de la commune de Villemomble
- 1 place par logement dans les autres communes.

33.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand
- 1 place par logement dans les autres villes.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, par logement, le nombre de place exigé selon le tableau suivant :

Dispositions communes à toutes les zones

	Zone UA (centralités urbaines)	Zone UAp (centres anciens)	Zone UB (intermédiaire)	Zone UC (pavillonnaire)	Zone UG (grands collectifs)	Zone UP (zones de projets)
Clichy-sous-Bois	1	Non concerné	1,2	1,2	1	1
Coubron	Non concerné (NC)	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	1,5	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	- De 1 à 2 logements : 2 - Plus de 2 logements : 1,5	NC
Gagny	1	1	1,5	1,5	1,5	NC
Gournay-sur-Marne	Non concerné	1,9 1 place par studio	1,9 1 place par studio	1,9	Non concerné	NC
Livry-Gargan	1,5	Non concerné	1,5	1,3	0,5	UPLG1 : 1,3
Montfermeil	1	1	- De 1 à 10 logements : 1,8 - Plus de 10 logements : 1,5 - 1 place par studio	1,8	- De 1 à 10 logements : 1,8 - Plus de 10 logements : 1,5 - 1 place par studio	1
Neuilly-Plaisance	1,2	Non concerné	1,2	1,4	1,2	cf annexe 2 du règlement écrit pour les zones UPNPL1 et UPNPL2. Zone UPNPL3 : 1,4
Neuilly-sur-Marne	1,3	1,2	1,3	1,3	1,3	UPNSM1, UPNSM3 et UPNSM4 : 1,3 UPNSM2 : 1,3 (logements neufs) 1 (logement réhabilité) UPNSM5 : 1,3
Noisy-le-Grand	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	1,4	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8	- De 1 à 30 logements : 1 - Plus de 30 logements : 0,8 De UPNLG1 à UPNLG5 : cf annexe 2 au règlement écrit
Les Pavillons-sous-Bois	1	1,5	1,5	1,5	Non concerné	1
Le Raincy	1,4	1,4	1,4	1	Non concerné	UPLR1 : cf annexe 2 au règlement écrit
Rosny-sous-Bois	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	UPRSB1 : 0,5 UPRSB2 : 1,2
Vaujours	1,9	1,9	1,9	1,4	1,9	NC
Villemomblé	1	1	1,2	1,5	1	UPVL1 : 1 UPVL2 : 1,2

Pour les constructions destinées à l'habitation en zones UF (à l'exception du secteur UFa), UV et UE, il est exigé que les places de stationnement à réaliser soient adaptées aux besoins.

Au sein du secteur UFa :

- pour les résidences sociales au sens de l'article L.633-1 du code de la construction et de

l'habitation, il doit être prévu au moins 1 place pour 10 logements.

- *A Rosny-sous-Bois, il doit être réalisé au minimum 1 place par logement.*

Le calcul du nombre de places de stationnement se fait en arrondissant au nombre entier supérieur.

A l'exception des résidences sociales en zone UFa, les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale ;
- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.

33.1.3. Dispositions particulières

Les opérations de résidentialisation et de réhabilitation des logements aidés par l'État sont exonérées des obligations de stationnement.

33.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

33.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

A Rosny-sous-Bois, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan graphique, il n'est pas exigé de places de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher.

33.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique *

33.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Il doit également être réalisé 1 place autocar par tranche échue de 40 chambres.

33.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place par hébergement touristique.

33.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

33.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Le nombre de places de stationnement réalisé doit tenir compte des besoins générés par l'activité accueillie.

33.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Le nombre de places de stationnement réalisé doit tenir compte des besoins générés par l'activité accueillie.

33.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

33.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

33.4.5. Constructions destinées aux bureaux

*VII.33.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique **

Pour les communes de Vaujours et Coubron :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :
 - o Au sein de la commune de Coubron, une place pour 50m² de surface de plancher,
 - o Au sein de la commune de Vaujours, une place pour 55 m² de surface de plancher.

Pour les autres communes du territoire :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :

Villes concernées	Règle applicable
Clichy-sous-Bois, Gagny, Gournay-sur-Marne, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne	- 1 place pour 65m ² de surface de plancher
Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Villemomble	- 1 place pour 120m ² de surface de plancher
Livry-Gargan, Pavillons-sous-Bois, Noisy-le-Grand	- Non règlementé

*VII.33.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares en service repérées au document graphique **

Pour les communes de Vaujours et Coubron :

- Il doit être réalisé, au minimum une place pour 55m² de surface de plancher.

Pour les autres communes du territoire :

- Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.
- Il doit être réalisé, au minimum :

Villes concernées	Règle applicable
Clichy-sous-Bois, Gagny, Gournay-sur-Marne, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois	- 1 place pour 60m ² de surface de plancher
Le Raincy, Villemomble	- 1 place pour 100m ² de surface de plancher

ARTICLE 34. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VELOS

34.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

34.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher ;
- Un minimum de 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos ;
- Un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 30.1 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

34.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

34.4. Constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 place pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur.

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

VIII. DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 35. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ARTICLE 36. ASSAINISSEMENT

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même emprise foncière.

Les prescriptions du règlement du service public d'assainissement doivent être respectées. En cas de contradiction entre le présent règlement et le règlement du service public d'assainissement, les dispositions de ce dernier s'imposent.

Tout raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

36.1. Eaux usées

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, conformément aux prescriptions définies par le gestionnaire du réseau.

Les eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet, avant rejet vers le réseau public, d'un traitement adapté à leur importance et à leur nature et assurant une protection satisfaisante du milieu récepteur. Aucun déversement d'eaux usées non domestiques ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

36.2. Eaux pluviales

36.2.1. Gestion à la source des eaux pluviales

La gestion à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, est exigée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale.

La gestion à la source des seules pluies courantes (10mm sur 24h) ne pourra être acceptée qu'en présence de contraintes géologiques dûment démontrées, données techniques à l'appui, et rendant impossible la gestion à la source d'une pluie décennale.

Dans les zones affectées par les mouvements de terrain (anciennes carrières, dissolution du gypse), il est recommandé de privilégier l'infiltration diffuse (infiltration sur une surface supérieure ou égale à la surface d'apport) et l'évapotranspiration.

Pour ce cas, les conditions de rejet au réseau public sont indiquées à l'article 28 du règlement d'assainissement de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est.

Tout projet doit :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- favoriser l'infiltration, l'absorption et l'évapotranspiration et la réutilisation des eaux pluviales,
- limiter les débits et les volumes d'eau rejetés dans les réseaux d'assainissement
- privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire, à ciel ouvert, pour la collecte, le cheminement et le stockage des eaux,
- intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le projet architectural et paysager, de préférence dans des espaces végétalisés et/ou support d'autres usages (jardin, aires de jeux, aires de stationnement, toitures, ...)

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales peuvent combiner des solutions multiples, consistant notamment en des jardins de pluie, des noues végétalisées, des toitures terrasses végétalisées avec stockage (au moins 10 cm de substrat), des revêtements perméables, des fosses d'arbres reliées par des cheminements d'eau à ciel ouvert, des parkings inondables...

La réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales enterrés n'est pas souhaitée et devra être justifiée. L'exécutoire de ces ouvrages, s'il existe, devra être gravitaire.

Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature « eau ») et les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) doivent respecter les dispositions du règlement des SAGE (articles 1 et 2 du règlement du SAGE Marne Confluence et article 1 du règlement du SAGE Croult-Enguien-Vieille-Mer).. Ainsi, ces projets devront présenter une transparence hydraulique pour les pluies de retour 30 ans (cette information doit figurer dans la notice de gestion des eaux pluviales).

36.2.2. Possibilité de raccordement au réseau public

Lorsque la gestion totale des eaux pluviales à la parcelle ou sur le périmètre du projet n'est pas possible, le demandeur peut solliciter une dérogation exceptionnelle pour raccorder ses eaux de ruissellement (hors pluies courantes) au réseau d'assainissement à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement.

Aucun trop plein ne sera accepté dans les réseaux, toutes les eaux pluviales stockées devant nécessairement passer par un système de régulation du débit.

Les eaux pluviales considérées comme polluées transiteront par un système de dépollution adapté. Les séparateurs à hydrocarbures ne sont indispensables qu'en cas de risque de pollution avéré (par exemple stations-services, gares routières, ...)

36.2.3. Récupération des eaux pluviales

Dans le cas de la mise en place d'un stockage pour un usage de l'eau de pluie, il est nécessaire de prévoir deux volumes distincts : le premier pour les usages de recyclage, le deuxième pour la maîtrise des ruissellements.

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

- l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, 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 forages et 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 de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

36.3. Eaux claires – eaux d'exhaures

Les eaux claires et eaux d'exhaure (captages de sources, drainage, infiltration, pompage d'eaux souterraines) doivent être préférentiellement rejetées vers le milieu naturel directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ce milieu naturel.

En cas d'impossibilité, elles peuvent néanmoins être provisoirement autorisées dans le réseau pluvial ou unitaire, au cas par cas, s'il n'existe pas de solution alternative et dans le cas d'activités temporaires.

Les eaux claires nécessitant un prétraitement avant d'être admissibles dans le réseau d'assainissement sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

Tout nouveau rejet dans les ouvrages d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 37. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) s'effectuent en souterrain, sauf contrainte technique particulière. Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie s'effectue en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Conformément au code de la construction et de l'habitation, le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 38. ORDURES MENAGERES ET DECHETS

Pour l'ensemble des 14 communes de l'Etablissement public territorial, le dimensionnement des locaux de stockage et les espaces de présentation des bacs à la collecte devront respecter les dispositions prévues au règlement intercommunal du service public de collecte des déchets et assimilés de l'EPT Grand Paris Grand Est, en particulier son annexe 3.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones naturelles

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions à l'article 1.2 sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Dans toutes les zones naturelles, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
 - o à la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles telles que les zones humides ;
 - o à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
 - o aux travaux de comblements des carrières ;
 - o au renforcement de l'infrastructure des lignes haute tension ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées, de promenades et de parcours de mobilité douce, à condition de ne pas perturber les sites de biodiversité, ni de porter atteinte au bon écoulement des eaux.
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités définis dans le I. Protection et mise en valeur des ressources naturelles, au sein des dispositions thématiques particulières, uniquement dans les secteurs définis au plan des prescriptions graphiques environnementales 4.2.2 au titre de l'article R. 151-34 2° du code de l'urbanisme

En zone N (naturelle), peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces dans lesquels les installations sont édifiées ;
- Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve

des conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
 - Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
 - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
 - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, bassins de rétention, réseau de transport public du Grand Paris, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, etc)
 - qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

En zone NI (naturelle loisirs) et les indices NI-c et NI-e, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
 - Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
 - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
 - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).
- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, bassins de rétention, réseau de transport public du Grand Paris, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, etc)
 - qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des espaces naturels.

Uniquement en zone NI (hors indices), peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (kiosque, sanitaires, aires de stationnement, etc) ;
- Les constructions et installations nécessaires à la diffusion des connaissances dans un but de

découverte pédagogique des milieux naturels et de la biodiversité de type « maison de parc » dans la limite de :

- 300 m² d'emprise au sol uniquement dans l'emprise de la zone NI du parc de la Haute Ile à Neuilly-sur-Marne,
- 50 m² d'emprise au sol dans les autres cas.
- Les installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et services publics correspondant à des équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.
- le changement de destination des seuls bâtiments repérés au plan de zonage au sein du parc de la poudrière à Livry Gargan sous la légende « Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination » en application de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme dans le document graphique « 4.2.1.B Plan de zonage périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés », et plus précisément les sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique ainsi que bureau sont autorisées.

Uniquement en zone NI-e, peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole à condition que celle-ci soit liée à des activités équestres ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs aux loisirs et à la pratique sportive liés aux activités équestres à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

Uniquement en zone NI-c, peuvent être autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice des loisirs sportifs et nautiques, à la détente et convivialité type guinguette, d'animation et de restauration ;
- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages relatifs aux activités de camping.

En zone Nb (naturelle berges) et l'indice Nb-p, peuvent être autorisées, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations liées à l'usage et la gestion de la voie d'eau, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux.

Uniquement en zone Nb-p, peuvent être autorisées, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les installations légères et/ou temporaires nécessaires à l'exercice des loisirs sportifs et nautiques, à la détente et convivialité type guinguette, d'animation et de restauration, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au bon écoulement des eaux.

En zone Na (naturelle agriculture urbaine), peuvent être autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Sous conditions d'être liées à des activités d'agriculture urbaine, d'être réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble et de ne pas générer de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement :
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées à l'entreposage de matériels nécessaires aux travaux agricoles ou à l'abri des animaux, ou à condition qu'elles constituent des serres nécessaires à la production ;
 - Les constructions nécessaires à la vente des produits agricoles dans la limite de 30m² de surface de vente pour les constructions des jardins familiaux, ou de 50m² de surface de vente pour les constructions de l'agriculture urbaine à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci ;

- Les abris de jardins et les abords d'une emprise au sol inférieure ou égale à 7 m² par unité cultivée et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.
- L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la mise en valeur des espaces d'agriculture urbaine, au renforcement des connaissances dans un but de découverte et de pédagogie.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones naturelles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, son caractère arboré de manière à préserver des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Na, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En zone Na, les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul adapté à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux emprises publiques doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

3.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones à l'exception de la zone Na, les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres.

En zone Na, les constructions devront être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres à l'exception des constructions constituant des serres.

Cas des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux naturels et paysagers environnants.

Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 7 mètres.

3.3.3. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Façades et toitures des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.2. Clôtures

Dans toutes les zones naturelles et à l'exception des cas exposés ci-après, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Elles doivent être posées à un minimum de 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20 m ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux déplacements des espèces pour lesquelles elles ne doivent pas être vulnérantes ni constituer de piège à faune ;
- Elles doivent être constituées de matériaux naturels ou traditionnels.

Cas de délimitation de parcelles où est exercée une activité agricole, des activités équestres, ou concernant des jardins ouverts au public

Dans les cas précités, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Seuls sont admis les grilles, grillages ou clôtures de type agricole (câbles, grillage à maille progressive, poteaux, lisses, etc) ;
- Les clôtures doivent être adaptées au passage de la petite faune par une surélévation au-dessus de la surface du sol ou un écartement des montants verticaux d'au moins 10 cm ;
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m.

Dans toutes les zones naturelles et quelle que soit l'activité exercée, les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

4.3. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières à toutes les zones.

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

Les constructions, installations et aménagements autorisés veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

6.2.2. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique, ou pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction, d'installation ou d'aménagements, il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement par sujet abattu. Pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ils feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

Tout projet de construction, installation, aménagement est conçu dans la perspective de préserver ou de créer les caractéristiques d'une composition naturelle et paysagère adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition devra mettre en valeur l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés et arborés et devra maintenir des espaces fonctionnels pour la biodiversité. Dans ce sens sont recherchés à l'occasion des plantations :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Article non réglementé.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.4.1. Traitement des espaces libres non végétalisés

Lors des constructions, installations et aménagements, le tracé des espaces de circulation automobile le cas échéant est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.4.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés à l'aide de toute technique le permettant, à l'exception des accès et stationnements bus.

6.4.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement réalisé, motorisé et vélo, doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction, l'installation ou l'aménagement,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

Dispositions applicables à la zone agricole

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones naturelles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, son caractère arboré de manière à préserver des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles telles que les zones humides ;
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
- aux travaux de comblements des carrières ;
- au renforcement de l'infrastructure des lignes haute tension.

Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat.

Pour la destination exploitation agricole :

Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Les locaux de diversification de l'activité agricole (conditionnement, vente) sont autorisés à condition de s'inscrire dans un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments existants et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

L'activité agricole y est autorisée sous condition de compatibilité des sols avec l'activité agricole envisagée (notamment en matière de pollutions).

Pour la destination logement :

Les extensions de bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 25m² d'emprise au sol maximum ;
- Un raccordement architectural et volumétrique harmonieux entre la construction existante et l'extension devra être réalisée par des hauteurs à l'égout du toit et au faitage

qui représentent au maximum l'équivalent de celles de l'existant.

- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - L'ensemble des annexes érigées ne doit pas dépasser 25 m² d'emprise au sol au total et une annexe ne peut dépasser 15 m² ;
 - Les annexes sont limitées à 2 par unité foncière ;
 - Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 25 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

Pour la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées sont autorisés à condition de ne pas entraver la desserte et l'exploitation des terres agricoles.

Les constructions et installations concernant les activités pédagogiques et culturelles relatives aux activités agricoles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages agricoles et naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux loisirs et à la pratique sportive liés aux activités équestres sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

En sus des dispositions sous conditions inscrites à l'article 1.2 du règlement des zones agricoles, la localisation de l'emprise au sol des constructions doit prendre en compte la topographie du terrain, le potentiel agronomique des terres et limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux activités agricoles est limitée à 10 mètres.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux emprises publiques doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.

3.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nécessaires aux activités agricoles doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres vis-à-vis de l'emprise publique à condition de ne pas créer de vue. Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 8 mètres.

L'implantation des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à leurs contraintes techniques et fonctionnelles tout en permettant une insertion harmonieuse dans les milieux agricoles, naturels et paysagers environnants.

Lorsque la façade donnant sur la limite séparative crée des vues, le recul est porté à 8 mètres.

3.3.3. Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Article non réglementé.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Façades et toitures des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles et naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.2. Clôtures

En zone agricole, les clôtures doivent répondre de manière cumulative aux règles suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 1,80 m ;
- Seuls sont admis les grilles, grillages ou clôtures de type agricole (câbles, grillage à maille progressive, poteaux, lisses, etc) ;
- Elles ne doivent pas faire obstacle aux ruissellements ;
- Les clôtures doivent être adaptées au passage de la petite faune par une surélévation au-dessus de la surface du sol ou un écartement des montants verticaux d'au moins 10 cm.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes

invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

4.3. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières applicables à toutes les zones.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

Les constructions, installations et aménagements autorisés veilleront à limiter leur impact sur l'artificialisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

6.2.2. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction, d'installation ou d'aménagements, il est exigé la replantation de 25 unités de plantation par sujet abattu.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

Tout projet de construction, installation, aménagement est conçu dans la perspective de préserver ou de créer les caractéristiques d'une composition naturelle et paysagère adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition devra mettre en valeur l'équilibre entre les éléments bâtis et les espaces végétalisés et arborés et devra maintenir des espaces fonctionnels pour la biodiversité. Dans ce sens sont recherchés à l'occasion des plantations :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de

l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Article non réglementé.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.4.1. Traitement des espaces libres non végétalisés

Lors des constructions, installations et aménagements, le tracé des espaces de circulation automobile le cas échéant est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.4.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Quelle que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés à l'aide de toute technique le permettant, à l'exception des accès et stationnements bus.

6.4.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement réalisé, motorisé et vélo, doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction, l'installation ou l'aménagement,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions communes aux zones urbaines

Les dispositions communes aux zones urbaines sont applicables aux zones de projet, sauf si l'annexe n°2 du règlement écrit relative aux zones de projets en dispose autrement.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les zones urbaines, en dehors des zones de projet. Les règles de fond s'appliquant sur les distances à respecter sont présentées en annexe 1 du présent règlement (« Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »).

1.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures ;
- Les dispositifs d'isolation thermique et/ou phonique dans la limite d'une profondeur de 30 cm.

1.1.2. Dispositions applicables aux façades implantées en limites séparatives

Lorsque les dispositions figurant en annexe 1 du présent règlement prévoient une implantation en limites séparatives, seuls les façades composées de murs aveugles ou de jours de souffrance peuvent être implantées en limites séparatives.

1.1.3. Dispositions applicables au sein des zones d'activités économiques et les zones de grands équipements

Nonobstant les dispositions prévues en annexe 1 du présent règlement, lorsqu'une parcelle est située en zone UF ou en zone UE, et qu'elle jouxte une zone UA, UAp, UB, UC ou UG, la distance minimale de la construction par rapport aux limites séparatives est fixée à 10 mètres. Un traitement végétalisé et arboré de nature à constituer un filtre visuel à terme doit être apporté au sein du retrait généré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1.1.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, lorsque la façade de ces constructions, située en vis-à-vis de la limite séparative, ne comporte pas de baie créant des vues ou lorsqu'elle est constituée de murs aveugles, la distance minimale n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, la distance fixée au sein de l'annexe au règlement applicable dans la zone concernée s'applique.

1.1.5. Dispositions applicables aux annexes

Dans toutes les communes à l'exception de Livry-Gargan, les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
 - Au sein de la ville des Pavillons-sous-Bois, une seule annexe est autorisée lorsque la parcelle est inférieure à 300m². Au-delà de cette surface, deux unités maximum peuvent être autorisées.
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol, ou 20m² dans la seule commune de Montfermeil, et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

1.1.6. Dispositions applicables aux piscines

Dans toutes les communes à l'exception de Livry-Gargan, les piscines, couvertes ou enterrées, devront être implantées en respectant une distance minimale de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 4 mètres dans la seule commune de Livry-Gargan.

La distance est calculée à partir de la limite du bassin de la piscine.

1.1.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour toutes les communes à l'exception de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - soit dans le prolongement de la construction existante, à condition de ne pas créer de vue à une distance inférieure de celle mentionnée à l'annexe 1, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,

- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante, et dans le respect des autres règles édictées par le règlement

Dans les deux cas, la façade ou partie de façade créée en vis-à-vis de la limite séparative ne doit pas comporter de baie.

ARTICLE 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Aspect extérieur des constructions

2.1.1. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières.

ARTICLE 3. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières.

ARTICLE 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

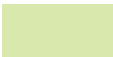
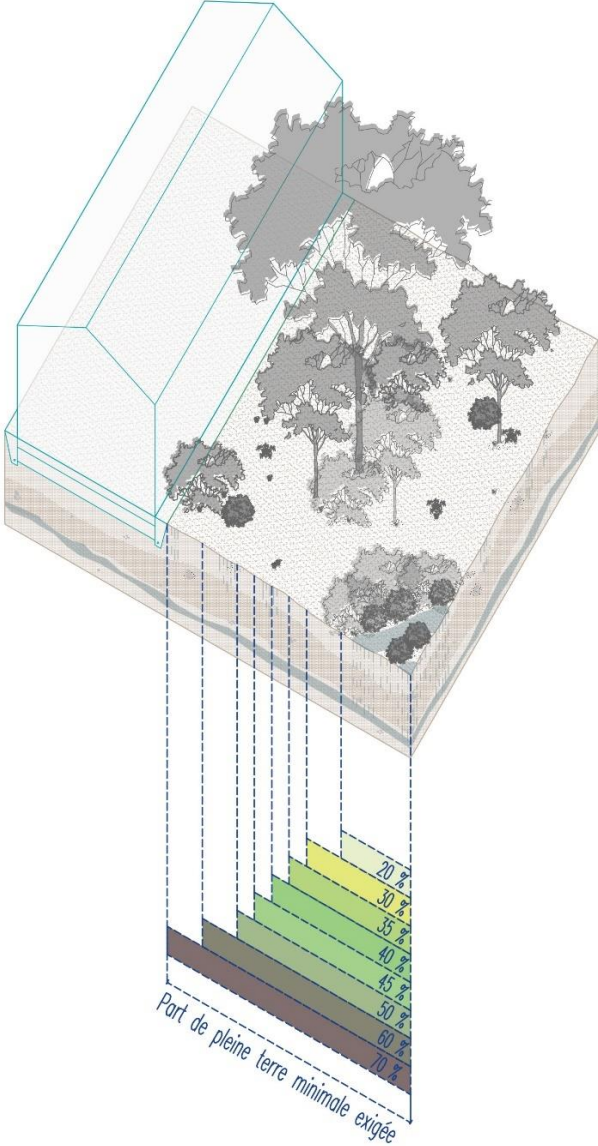
Voir dispositions thématiques particulières.

4.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

4.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

II.4.2.1.1. Règle générale

Les parts de pleine terre* exigées à l'échelle de l'unité foncière s'appliquent conformément aux documents graphiques 4.2.3. intitulés « Plan des parts minimales de pleine terre », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)		Disposition applicable : La part de pleine terre minimale est fixée à * :
	20%	
	30%	
	35%	
	40%	
	45%	
	50%	
	60%	
	70%	
		La part de pleine terre minimale n'est pas réglementée en zone urbaine verte (UV), en zone de grands équipements (UE)
		La part de pleine terre minimale des zones de projets est réglementée au sein de chaque zone à l'annexe n°2 au règlement écrit « Dispositions applicables aux zones de projet ».

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dans tous les cas, les valeurs de pleine terre* indiquées au document graphique constituent un minimum à atteindre.

II.4.2.1.2. Dispositions particulières

Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du II.4.2.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, et à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

- **Pour les nouvelles constructions :**
 - o La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »
 - o Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions et installations liées à la réalisation des infrastructures de transports publics (Grand Paris Express, bus à haut niveau de service...)
- **Pour les constructions existantes :**
 - o Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

4.2.2. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire ou pour des motifs de sécurité publique.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 4.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation* dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 4.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ceux-ci feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

4.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

II.4.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article II.4.2.2.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations* exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur l'unité foncière selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

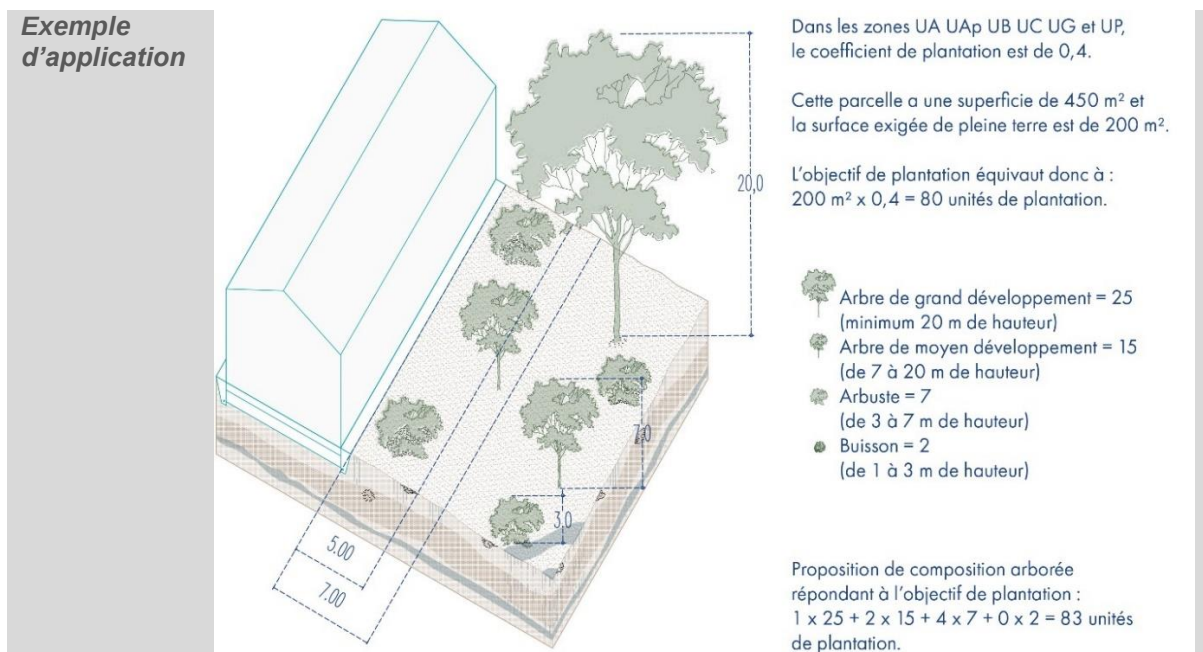
La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 arbrisseaux/buissons, soit 6 unités de plantation.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Un coefficient de plantation de 0,4 s'applique dans les zones suivantes :

- Zone UA ;
- Zone UAp ;
- Zone UB ;
- Zone UC ;
- Zone UG ;
- Zone UP.



Un coefficient de plantation de 0,3 s'applique dans la zone suivante :

- Zone UF (Zones économiques).

Ces règles ne s'appliquent pas dans les zones de grands équipements, les zones urbaines vertes et dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

II.4.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

4.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

4.3.1. Règle générale

II.4.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière s'applique conformément aux parts exigées selon les zones :

Zone UA	=10%
Zone UAp	
Zone UB	
Zone UG	
Zone UC	
Zone UP	
Zone UF	= 15%

Le coefficient d'anticipation environnementale ne s'applique pas en zone d'équipements et en zone urbaine verte.

Dans tous les cas, les valeurs du coefficient d'anticipation environnementale* indiquées au règlement particulier de chaque zone constituent un minimum à atteindre.

II.4.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 5 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale* sauf :

- en zone UC où la valeur d'un arbre est égale à 5%,
- en zone UFc uniquement sur la commune de Rosny-sous-Bois, lorsque la superficie de l'emprise foncière est supérieure à 5000 m², où la valeur d'un arbre est égale à 0,5%.

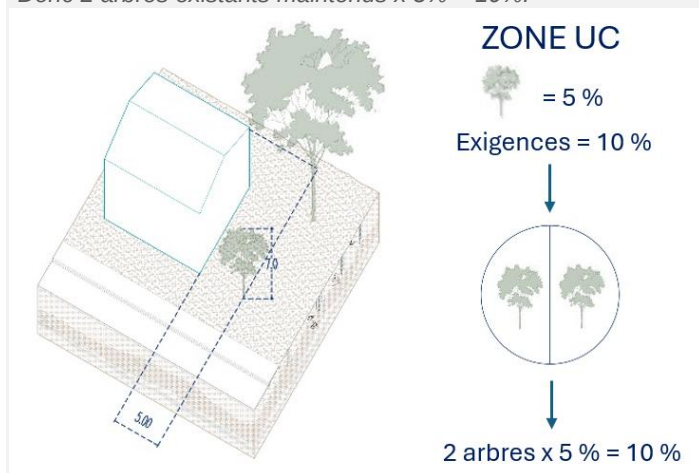
Exemple d'application //

> Sur cette parcelle fictive en zone UC, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque :

-Les deux arbres de la parcelle respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.

-En zone UC, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 5%.

-Donc 2 arbres existants maintenus x 5% = 10%.

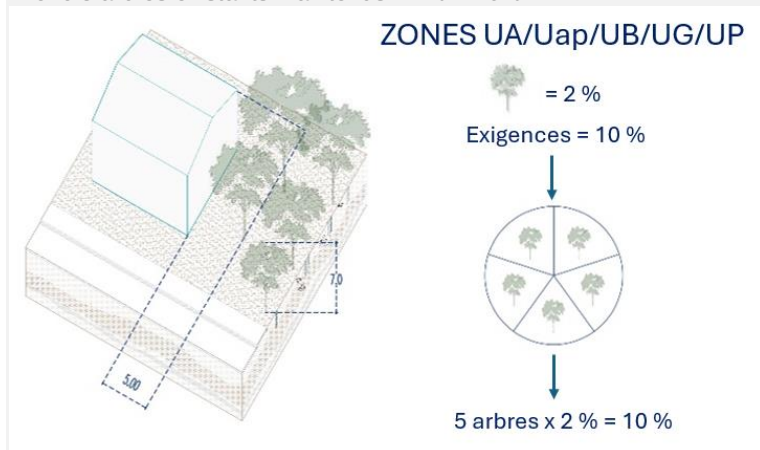


> Sur cette parcelle fictive au sein d'une autre zone urbaine (hors zone économique), les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies puisque :

-Les cinq arbres de la parcelle respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.

-En zone UA, Uap, UB, UG et UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 2%.

-Donc 5 arbres existants maintenus $\times 2\% = 10\%$.



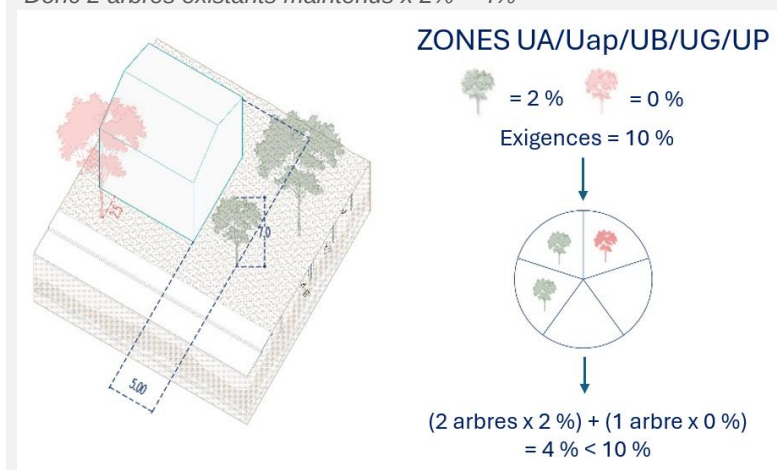
> Sur la même parcelle fictive que l'exemple précédent, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale ne sont cette fois-ci pas remplies puisque :

-Deux arbres respectent les conditions de protection (distance de 5 mètres avec le bâti et une taille minimale à maturité de 7 mètres) et leur maintien peut donc être comptabilisé dans le calcul d'atteinte des exigences.

-Un troisième arbre ne respecte pas la distance de 5 mètres avec le bâti et ne peut donc pas être comptabilisé dans le calcul des exigences.

- En zone UA, Uap, UB, UG et UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10% et la valeur d'un arbre est égale à 2%.

- Donc 2 arbres existants maintenus $\times 2\% = 4\%$



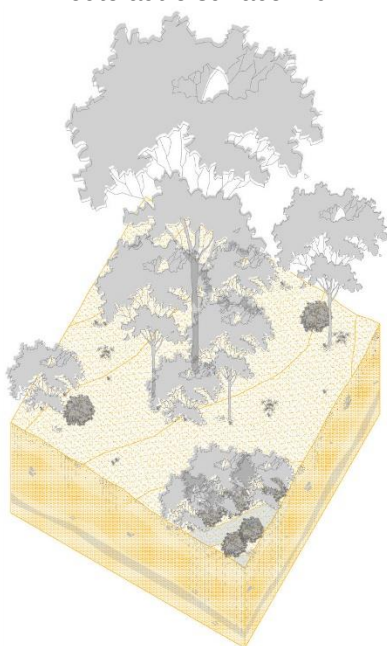
Pour atteindre les 10%, les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées

Surfaces éco-aménagées

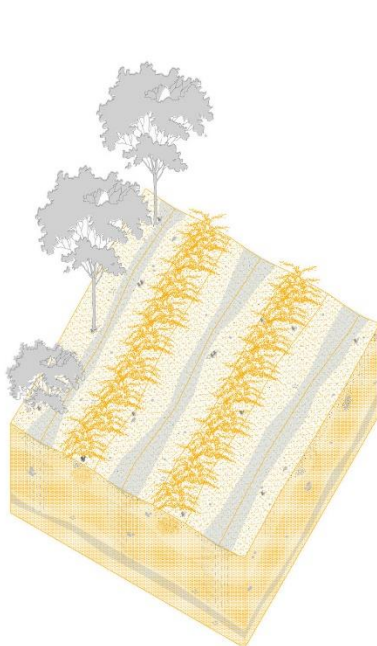
Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur l'unité foncière du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1

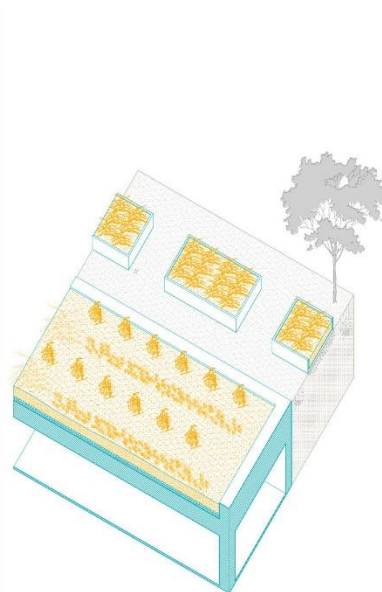
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = **1**
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = **0,6**
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = **0,6**
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = **0,5**
- Murs végétalisés* = **0,2**
- Toute autre surface = **0**



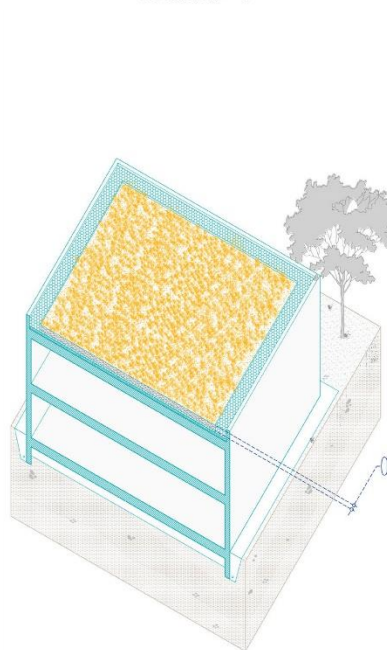
PLEINE TERRE
Coefficient = 1



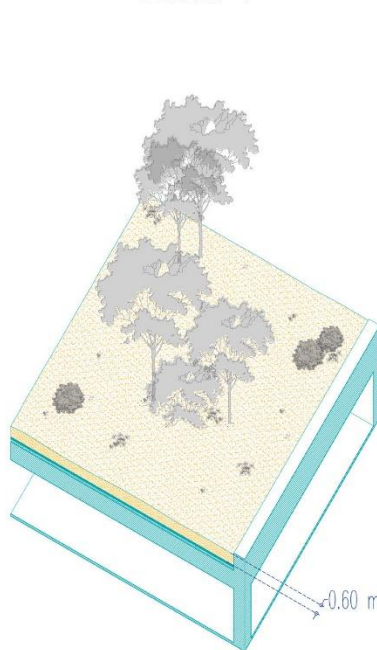
AGRICULTURE URBAINE EN PLEINE TERRE
Coefficient = 1



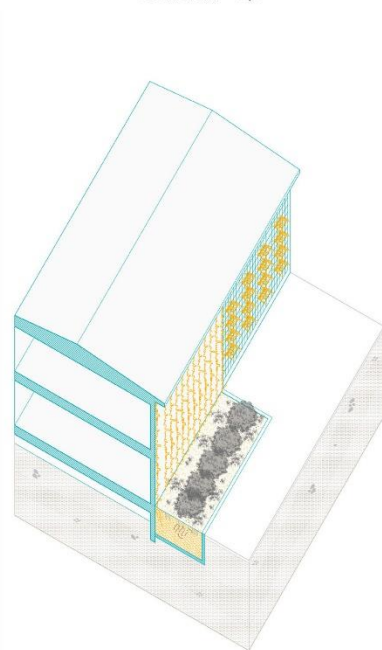
AGRICULTURE URBAINE HORS SOL
Coefficient = 0,6



TOITURE VÉGÉTALISÉE
Coefficient = 0,6



ESPACE VERT SUR DALLE
Coefficient = 0,5



MUR VÉGÉTALISÉ
Coefficient = 0,2

Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées, que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone UC sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque $450 \text{ m}^2 \times 10\% = 45 \text{ m}^2$. Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40 m² de toitures végétalisées = $(21 \times 1) + (40 \times 0,6) = 45 \text{ m}^2$

- OPTION 2 : 39 m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = $(39 \times 1) + (10 \times 0,6) = 45 \text{ m}^2$

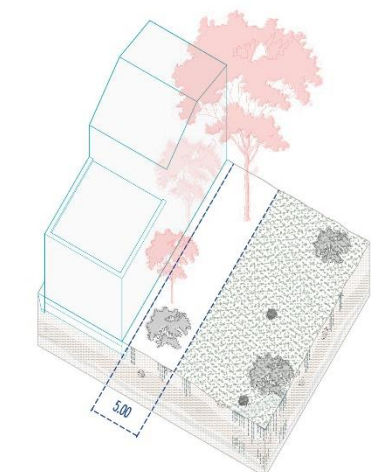
EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

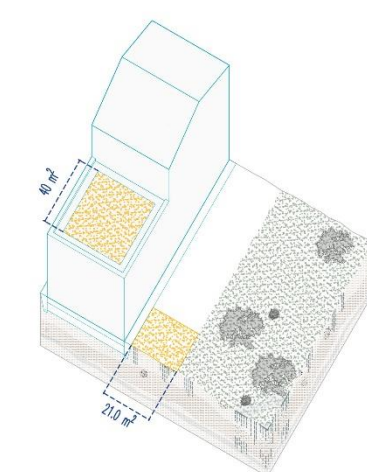
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

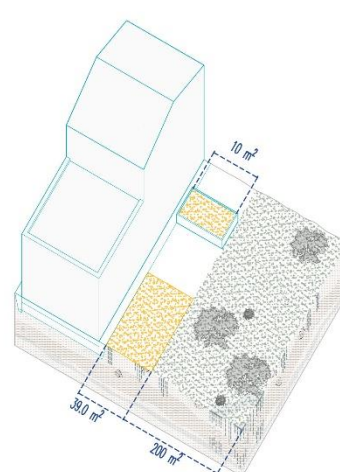
L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit : $450 \text{ m}^2 \times 10\% = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
Pleine terre (21 m²) = 1

Soit : $(40 \text{ m}^2 \times 0,6) + (21 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
Pleine terre (39 m²) = 1

Soit : $(10 \text{ m}^2 \times 0,6) + (39 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.

4.3.2. Dispositions particulières**Exceptions**

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150 m²,
- ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150 m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

4.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

4.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone de grands équipements (zone UE) et de la zone urbaine verte (zone UV) ainsi que des zones économiques (zone UF) de toutes les communes et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en dehors des lieux de culte et autres équipements recevant du public. Pour les zones UF, les marges de retrait doivent avoir un aspect paysager et être traitées avec soin.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

4.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

4.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

A l'exception des projets de réhabilitation et/ou de résidentialisation, quelle que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les secteurs visés par les dispositions législatives relatives à l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet à l'exception des places sur dalle, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

4.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés, sous réserve de ne pas contraindre l'accès par les services de collecte.

III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 5. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines du présent PLUi, à l'exception des zones de projet. En sus, des dispositions spécifiques relatives à la desserte par les voies publiques ou privées sont détaillées au sein de chaque règlement de zone, le cas échéant.

5.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

5.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

5.3. Voies et voies d'accès

5.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

5.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres, et à l'exception des villes de Neuilly-sur-Marne et de Montfermeil, ne peuvent desservir plus de 10 logements.

5.4. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation,
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes,
- ne pas créer de nouveau logement,
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m²
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m²
- Et de respecter les autres règles du règlement.

5.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions applicables aux voies et accès des constructions ne sont pas réglementées.

5.6. Itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires cyclables repérés au document graphique « 4.2.12 Plan des itinéraires cyclables » doivent être conservés dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou créés. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE 6. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions thématiques particulières.

Dispositions applicables aux zones UA (zones de centralités urbaines)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
			fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m ² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

<i>Affectations et usages des sols, types d'activités</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et :

		- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées :

		- soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics
--	--	--

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

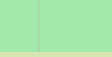
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m ² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

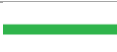
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	- Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

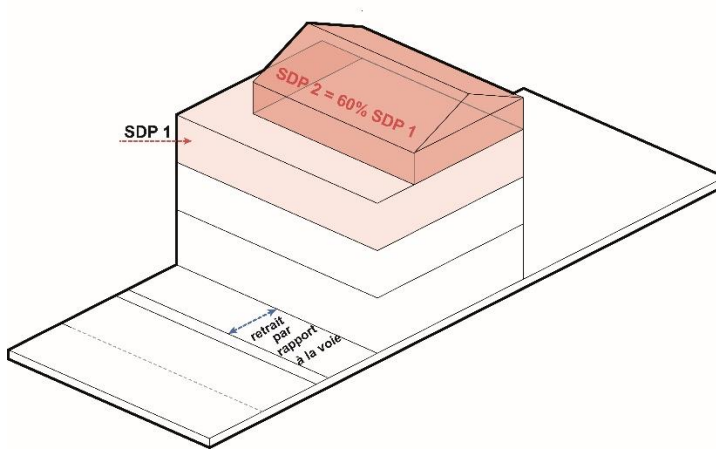
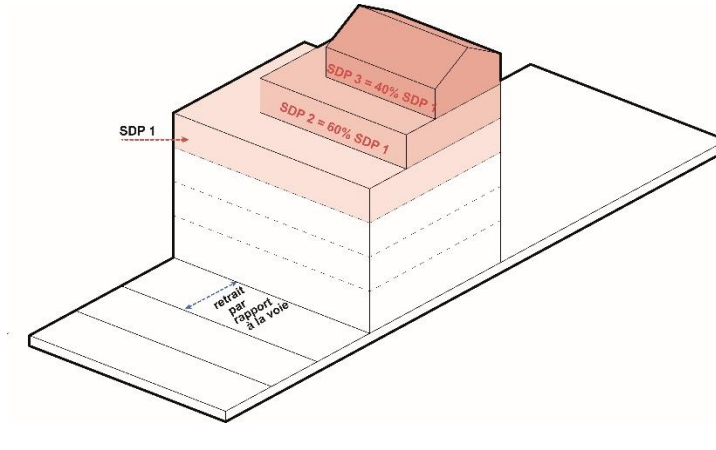
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone de UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré , la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus.
--	---

Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique. 
Dispositions applicables à la seule commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables aux communes du Raincy et de Montfermeil	Non réglementé

3.2.4. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry Gargan et Montfermeil.

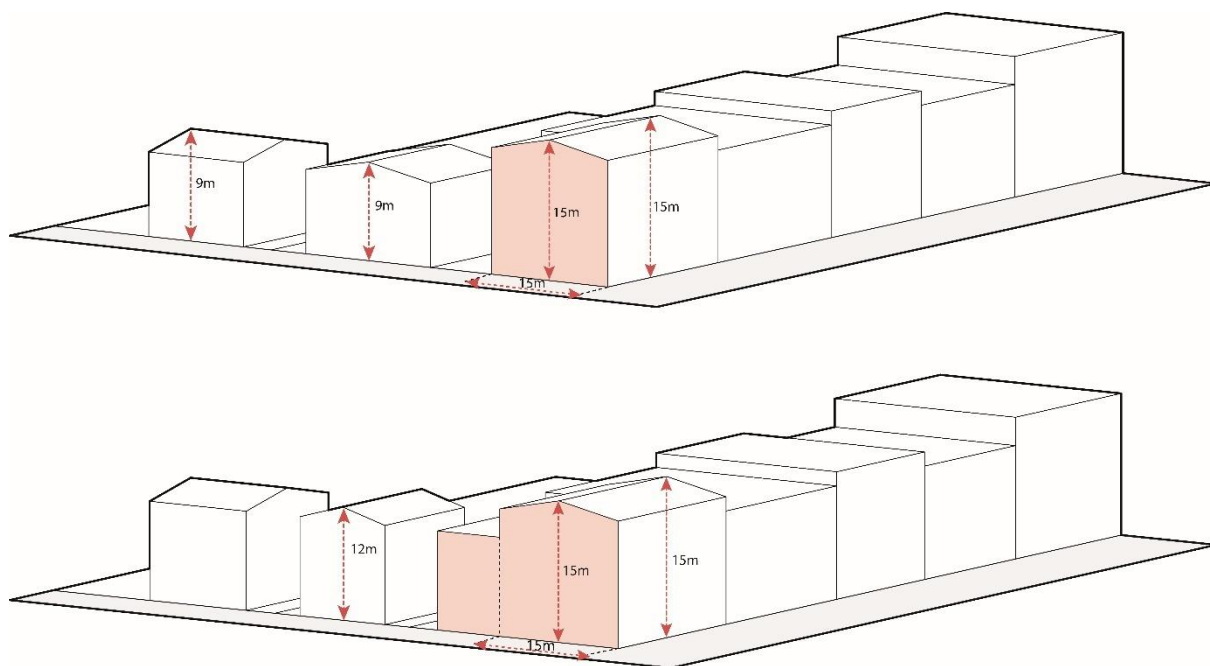
Pour les communes de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement. Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.5. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

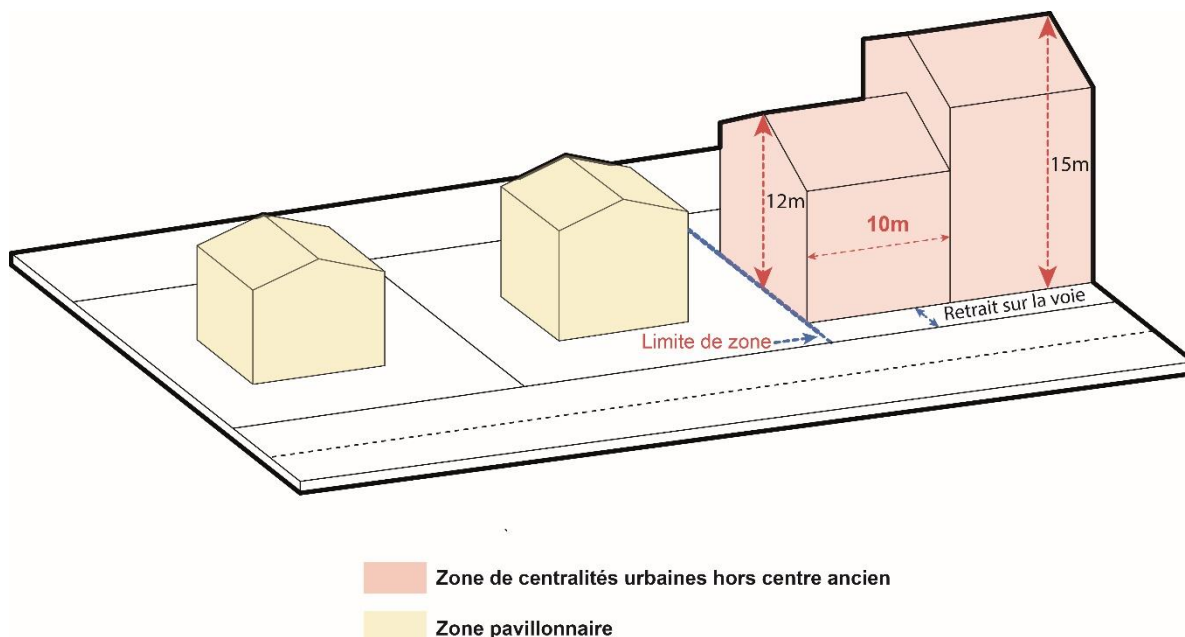
- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.6. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée

perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



Dispositions spécifiques aux parcelles limitrophes aux zones pavillonnaires

3.2.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.8. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

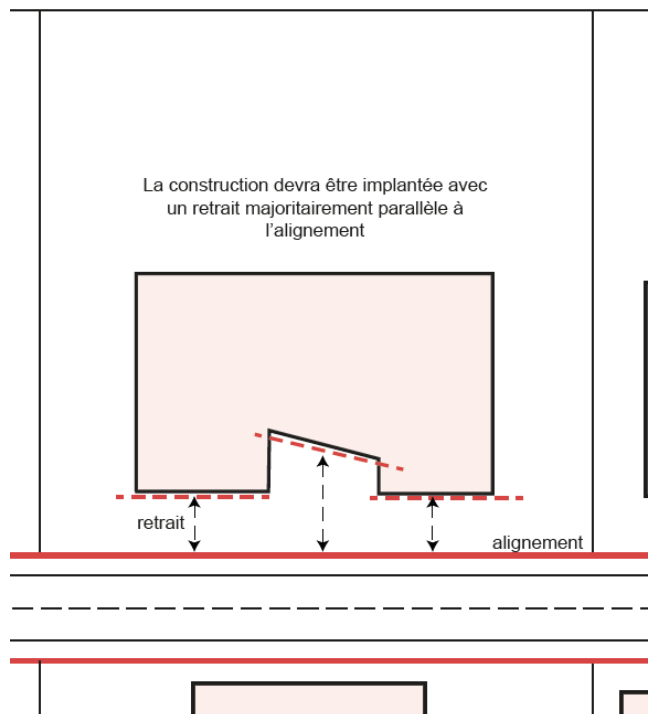
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy et de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables aux communes du Raincy et de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du

	bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).
--	--

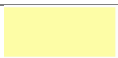
Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

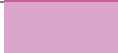
- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-Plaisance

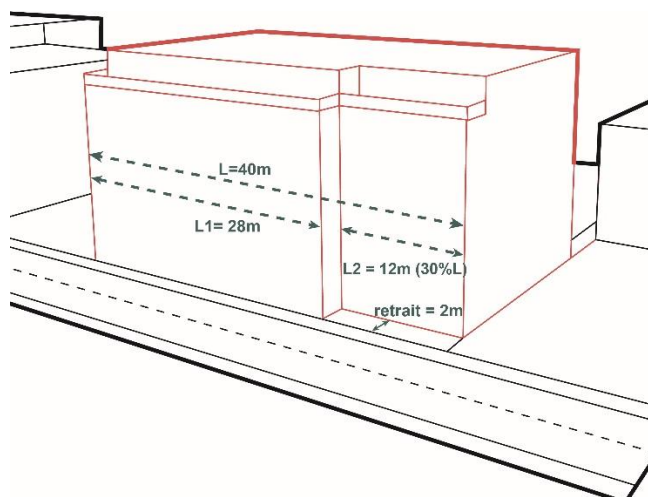
Sur la commune de Neuilly-Plaisance, le long de l'avenue Foch, entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Deux Communes, les constructions devront s'implanter :

- A l'alignement pour les trois premiers niveaux de la construction, et avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement pour les niveaux supérieurs aux trois premiers niveaux de la construction
- Ou à l'alignement minima pour le rez-de-chaussée, et librement dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement pour les niveaux supérieurs.

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

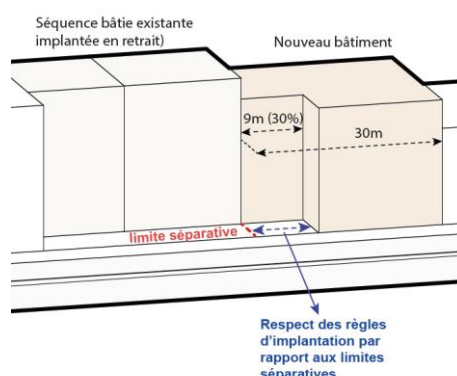
- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



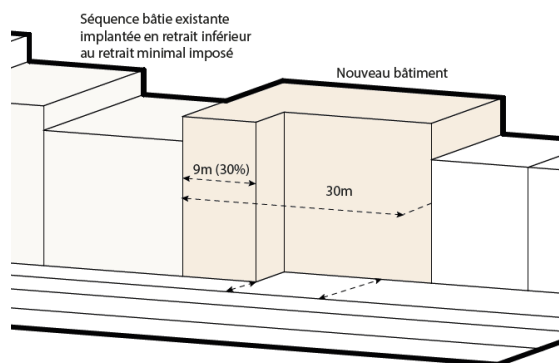
II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

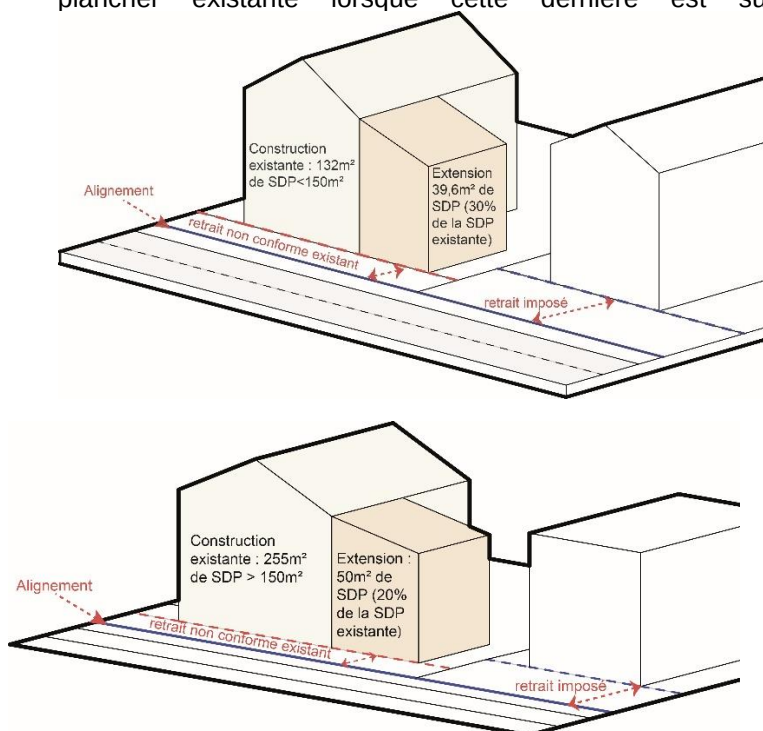


Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,

- Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - o Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - o Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements

II.3.3.1.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies

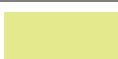
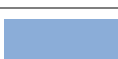
créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document

Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :

graphique (entrée de légende)	
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux

d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
 - o Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
 - o A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil ;
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
 - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
 - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Le Raincy	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

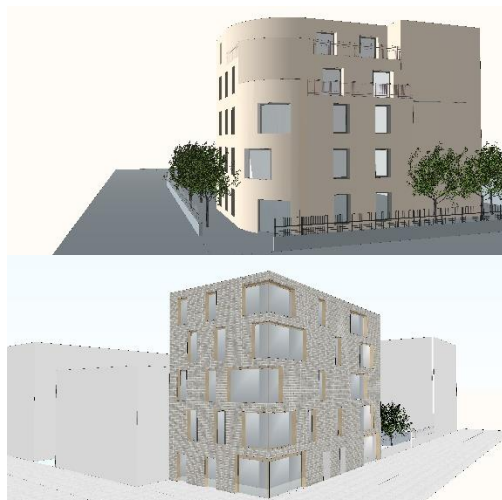
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

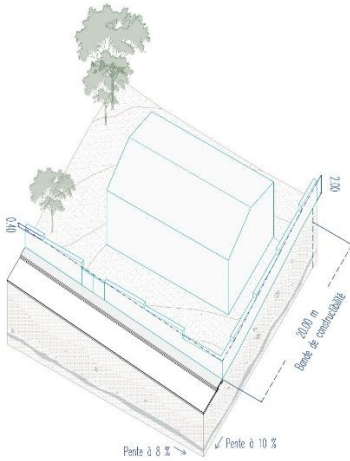
Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%.

	
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly sur Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne, Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée

	d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
--	---

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

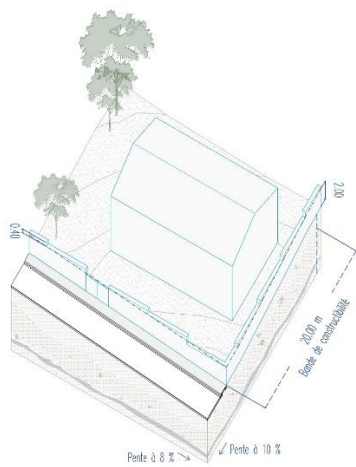
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UAp (zones de centres anciens)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m ² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

<i>Affectations et usages des sols, types d'activités</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et :

		- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité.. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées :

		- soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics
--	--	---

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

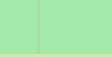
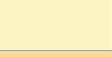
ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m² maximum par bâtiment

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, - o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous

réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

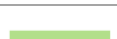
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré , la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry Gargan et Montfermeil.

Pour la commune de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement.

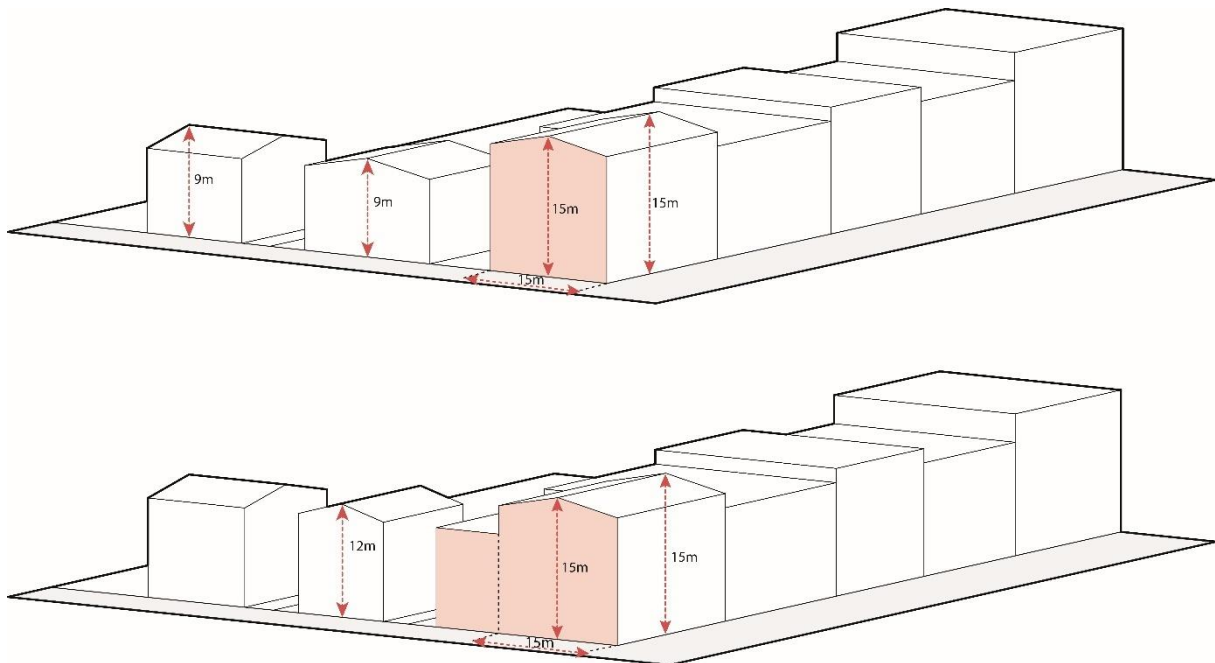
Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

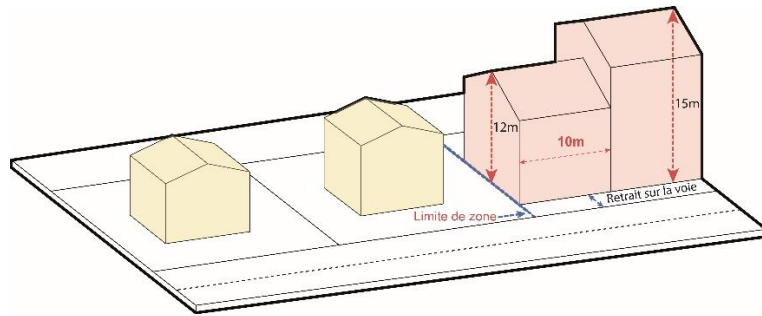
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

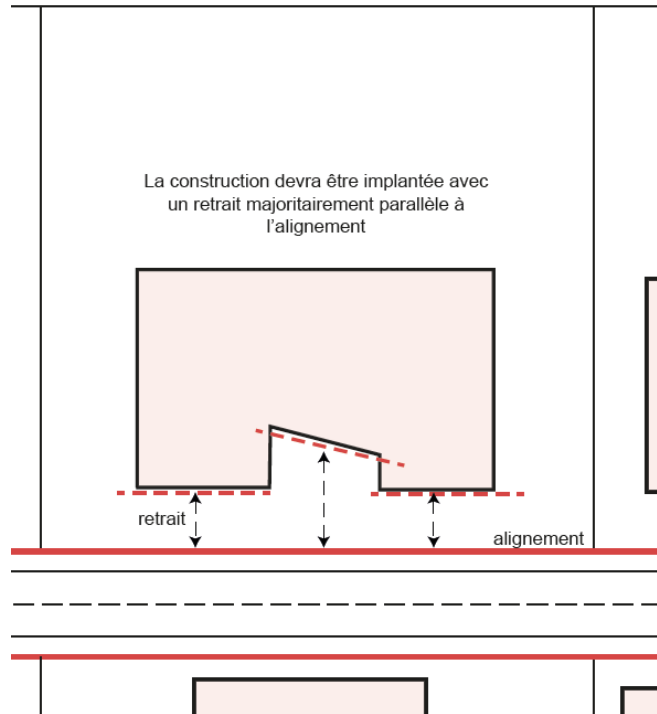
Dans toutes les communes, à l'exception de la commune de Montfermeil, la hauteur maximale de ces constructions respecte les dispositions du 3.2 relatives aux hauteurs maximales des constructions.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public).

	Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

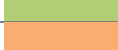
- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
 	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
 	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des constructions – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil

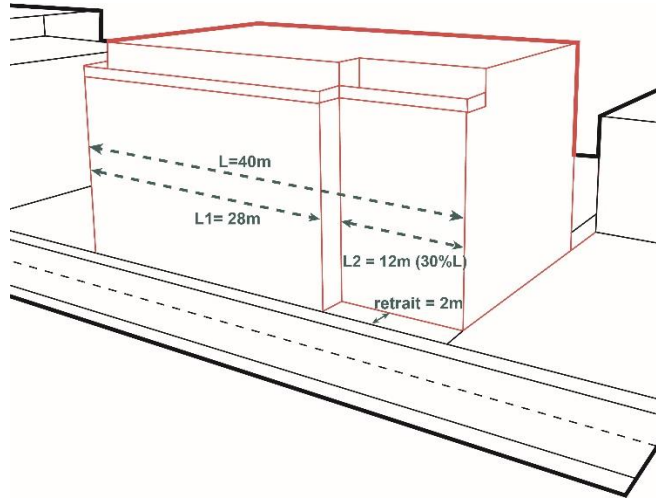
Sur la commune de Montfermeil, le long des voies dont la liste suit, les garages peuvent soit être implantés à l'alignement, soit observer un recul aussi important qu'il sera nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité :

- Rue du 8 mai 1945 : côté pair

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

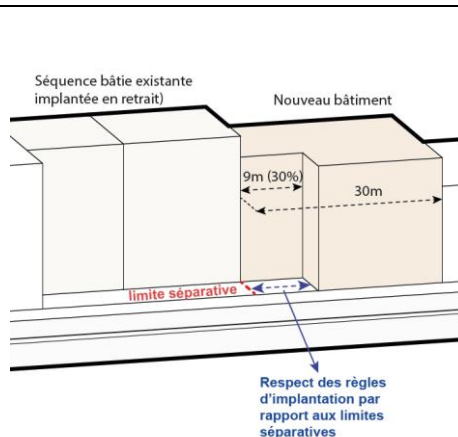
- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



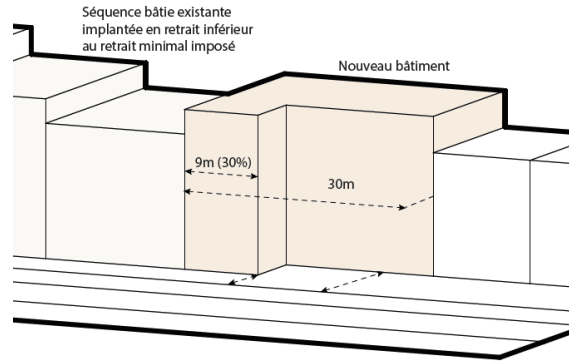
II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

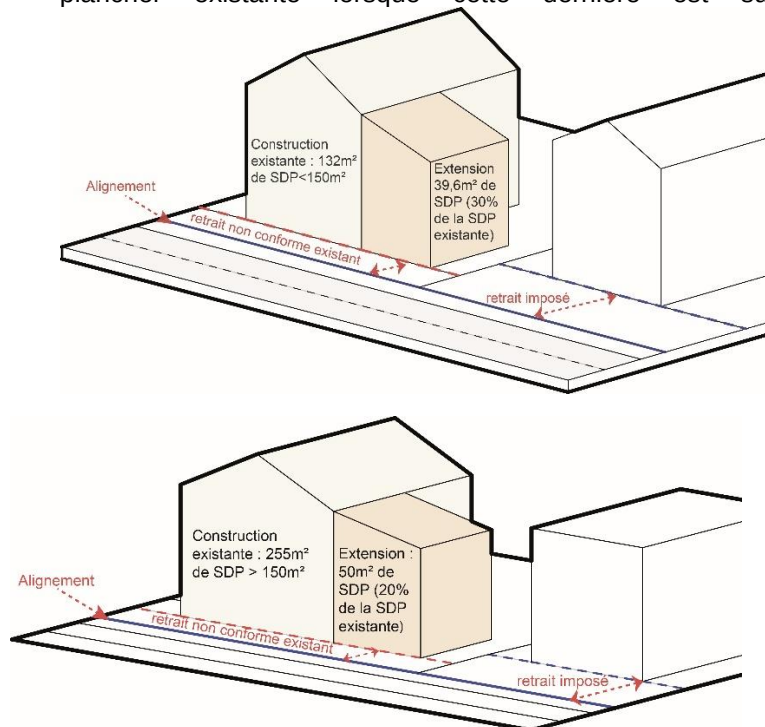


Exemple d'implantation en retrait inférieure à celui imposé

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne:
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises

- publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - o Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - o Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
 - Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
 - A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique

Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :

(entrée de légende)	
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux

d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du centre ancien, une cohérence avec les bâtiments adjacents et la composition générale de l'ilot et de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- une inscription architecturale compatible avec le caractère patrimonial du centre ancien (matériaux, gabarit, rythme, décors, couleurs,...)
- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les proportions et le rythme des percements des constructions existantes devront être préservées en cas de rénovation.

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur

à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
 - o Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
 - o A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
 - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
 - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. *Traitement des toitures terrasses*

Les toitures terrasse ne sont admises que pour les volumes de liaison, de faible superficie, limitées à 20% au maximum de l'emprise au sol des constructions. Les toitures terrasses devront dans ce cas être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

III.4.2.3.4. *Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques*

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les façades de la construction devront respecter de manière générale les caractéristiques des centres anciens, et de manière particulière les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

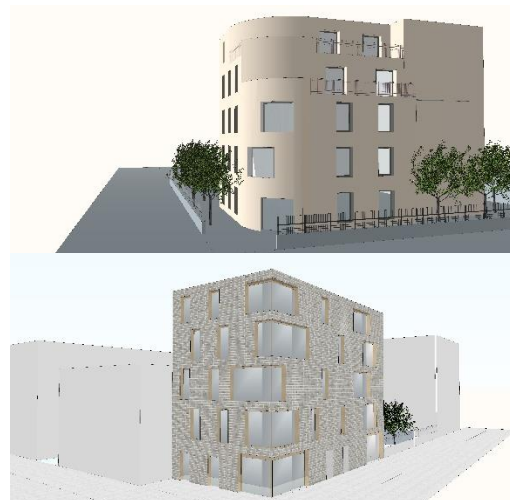
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...) dans le respect des caractéristiques des centres anciens.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

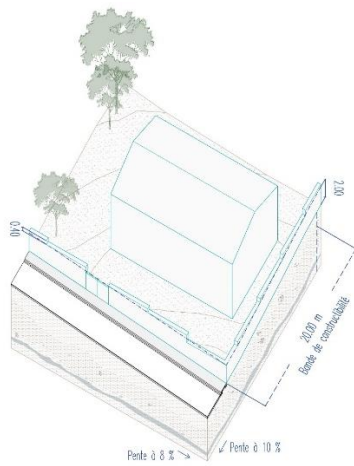
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite

	d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

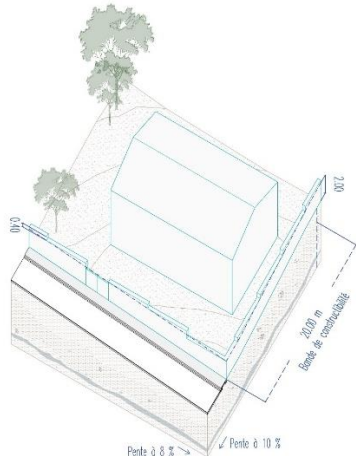
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;

- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur,

- etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UB (zones intermédiaires)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration inférieures ou égales à 500m ² de surface de plancher sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des			

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein de la commune du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Dans les autres communes	Au sein de la commune de Montfermeil, les constructions à destination de l'industrie sont admises sous réserve d'être inférieure ou égale à 1000m ² de surface de plancher.	
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m ² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des

	installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions relatives à la bande d'inconstructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale

En zone UB, au sein des communes de Gournay-sur-Marne, Rosny-sous-Bois et de Neuilly-Plaisance, aucune construction ou installation ne peut être édifiée dans la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale*, calculée à partir des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et autres équipements recevant du public,
- de l'implantation des annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - que le nombre d'annexes disposées ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
 - que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

1.4. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2, et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

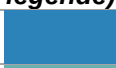
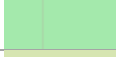
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m ² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m ² , l'emprise au sol

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, - o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, - o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

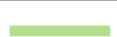
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	- Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u> , 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u> , 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplats de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

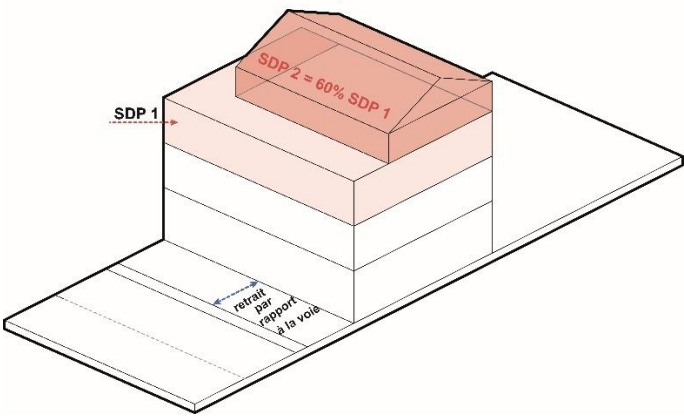
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la

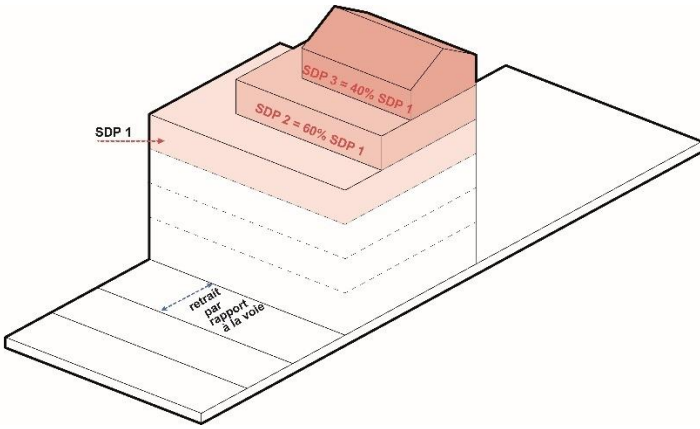
Bois, Coubron, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Hauteur minimale imposée

Dans les secteurs identifiés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions » par un figuré hachuré , la hauteur minimale des constructions doit être de 12 mètres, soit 4 niveaux de construction au minimum.

3.2.3. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus. La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique. 
Dispositions applicables à la commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher

	correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables aux communes du Raincy, de Gournay-sur-Marne, de Montfermeil	Non réglementé.

3.2.4. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres à l'exception des communes de Livry-Gargan, Gournay-sur-Marne et Montfermeil.

Pour les communes de Livry Gargan et de Gournay-sur-Marne, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3.5m pour les seules constructions implantées à l'alignement

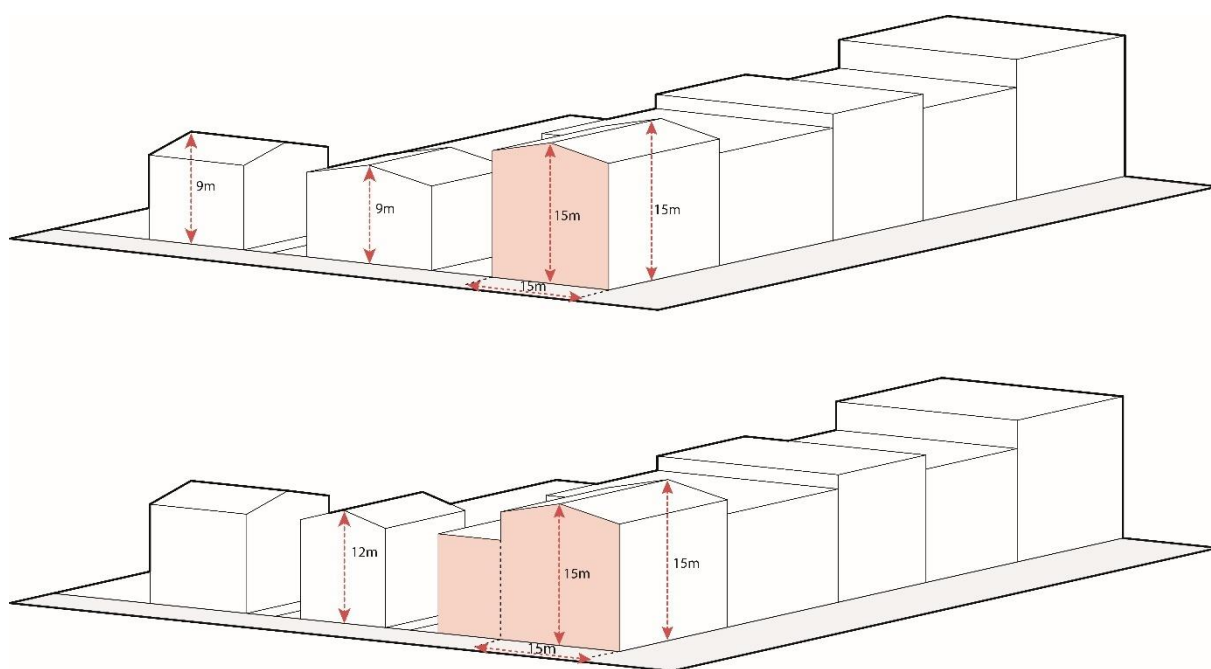
Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres

Pour les communes dans lesquelles la hauteur minimale du rez-de-chaussée est portée à 3,50m, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.5. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

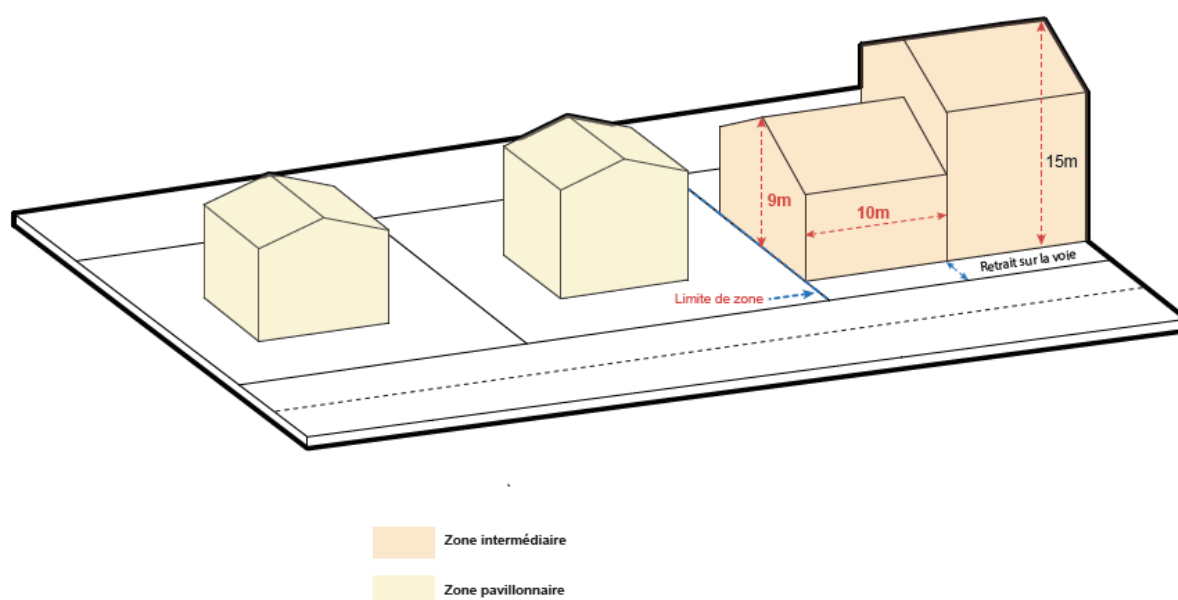
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.6. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 9 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles ou attique.



3.2.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.8. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

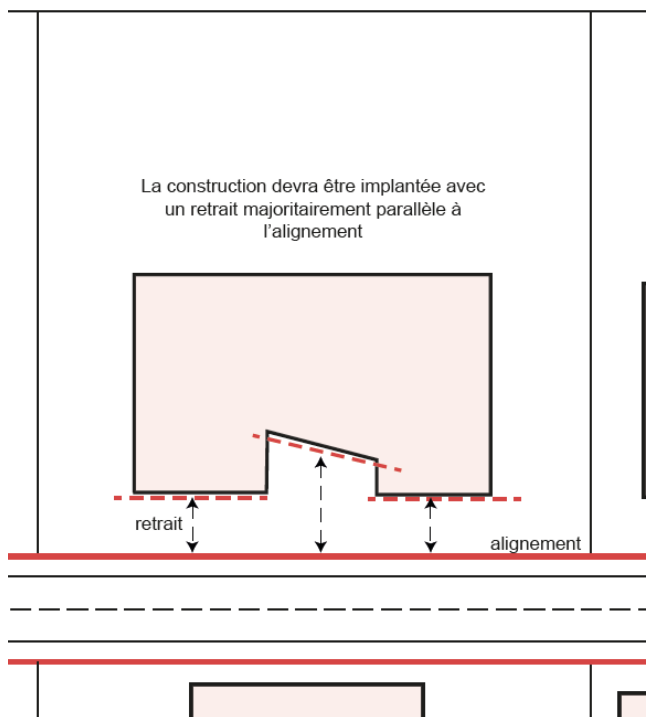
Dans toutes les communes, à l'exception des communes du Raincy et de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Rosny-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

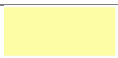
Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
 	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
 	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
 	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée

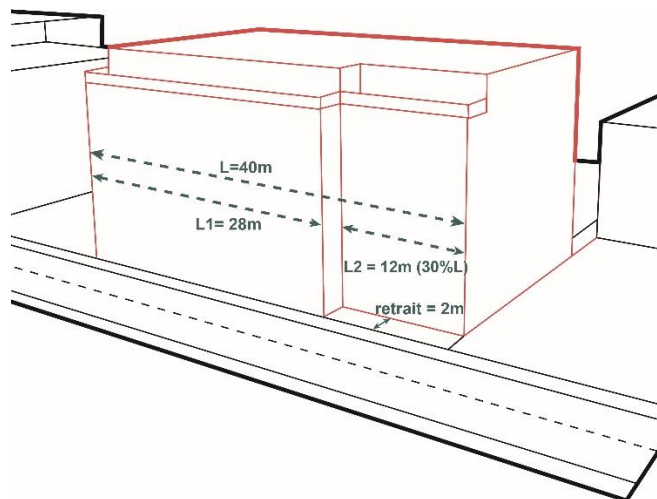
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.

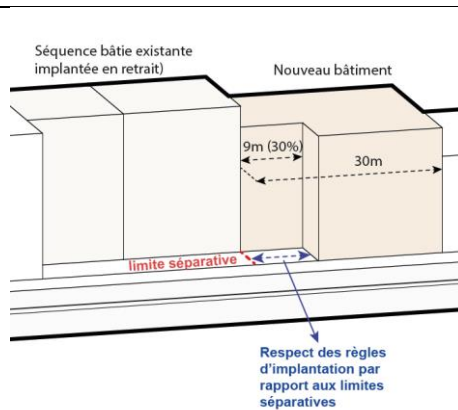


Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située

perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



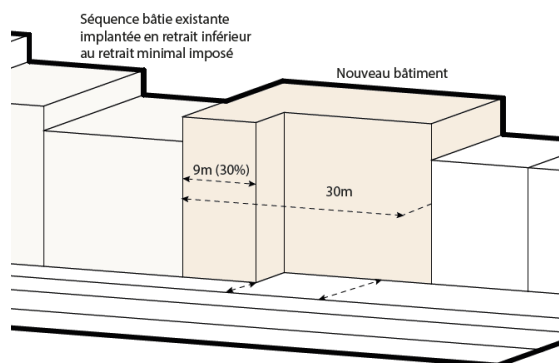
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- A l'exception de la commune de Gournay-sur-Marne, lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange juxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.



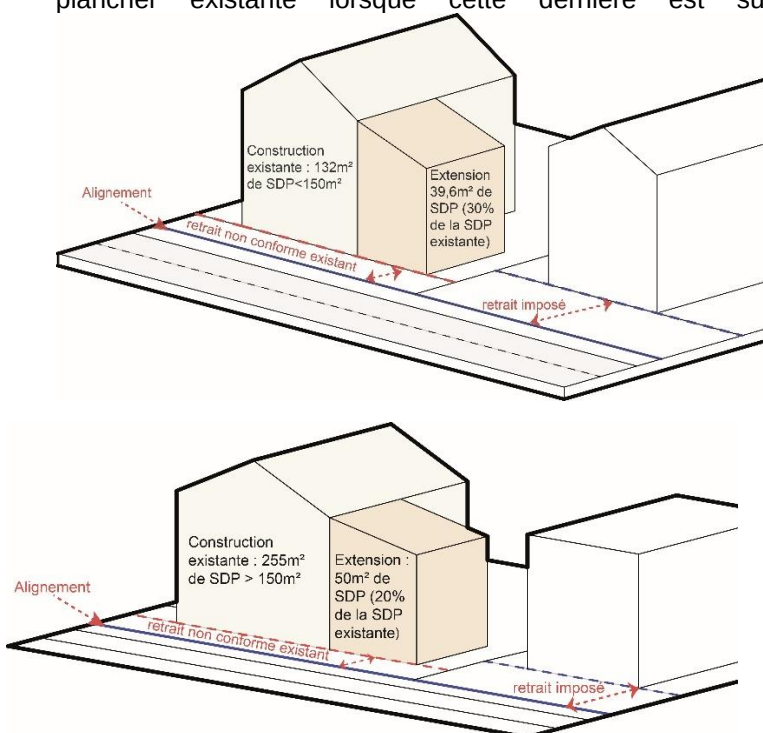
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,

- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

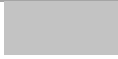
II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

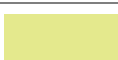
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant des vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
 - o Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.

- Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
 - A partir de 30 mètres de longueur de façade et pour chaque tranche de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
 - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
 - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
 - Et par la création d'un ou plusieurs retraits.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°,
- dans la commune du Raincy, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Le Raincy	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de

	pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Clichy-sous-Bois	Au surplus des dispositions applicables au sein des autres communes, la construction implantée dans la bande de constructibilité secondaire devra disposer d'une toiture à pentes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

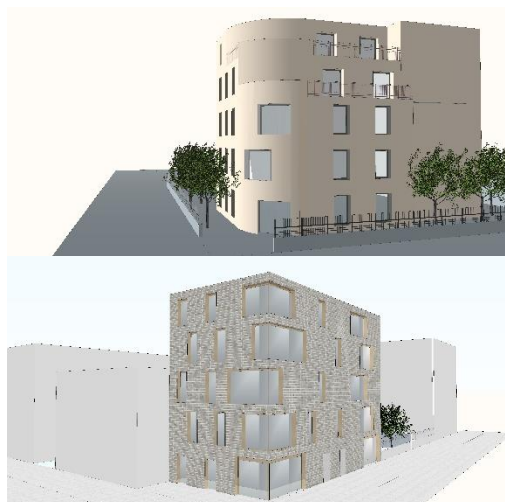
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

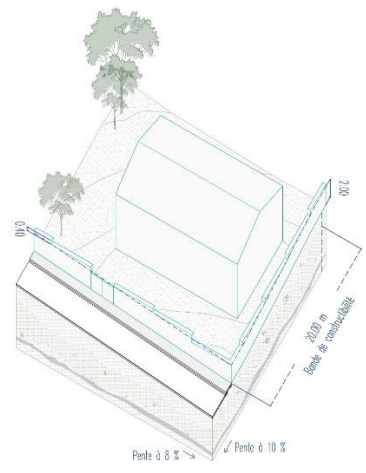
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne, Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un

	espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
--	--

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

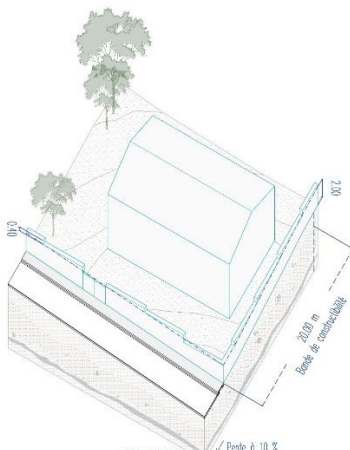
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver

	l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
--	--

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Dans la commune de Livry-Gargan, le nombre d'accès peut être porté à deux maximum par unité foncière dans le cas où le bâti présente des façades sur plusieurs voies différentes.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales..

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UC (zones pavillonnaires)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement		Au surplus, au sein de la commune de Montfermeil et de Neuilly-Plaisance, les constructions à destination de l'habitation sont limitées à 250m ² de surface de plancher par unité foncière.	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au sein des communes du Raincy, de Pavillons-sous-Bois et de Villemomble	Dans les autres communes, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ;	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			- que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² de surface de plancher	
	Restauration	Au sein des communes du Raincy, de Pavillons-sous-Bois, de Villemomble et de Clichy-sous-Bois.	Dans les autres communes, les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² de surface de plancher.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
et services publics	public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Au sein de la commune de Pavillons-sous-Bois		
	Autres équipements recevant du public	Au sein des communes de Pavillons-sous-Bois et du Raincy		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones ; - et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois	Dans les autres communes	Dans la seule commune de Noisy-le-Grand, le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé dans le secteur où la hauteur est limitée à 4 mètres en application de la carte 4.2.7 du règlement graphique.
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à	

	déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	
--	--	--

1.3. Dispositions relatives à la bande d'inconstructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale

Aucune construction ou installation ne peut être édifée dans la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale*, calculée à partir des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et autres équipements recevant du public »,
- de l'implantation des annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - que le nombre d'annexes disposées ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
 - que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

Pour la commune de Gagny, pour les terrains dont la superficie est supérieure à 5000 m², la bande de constructibilité principale sera applicable à partir des voies et emprises publiques existantes ou à créer (voies nouvelles).

1.4. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2 et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

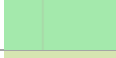
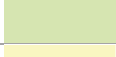
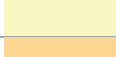
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m ² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, - o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, - o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, - o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, - o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

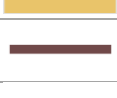
Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 15 mètres, sans pouvoir

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir  , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des seules communes de Clichy-sous-Bois, Gagny, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la seule commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :

	- d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des seules communes de Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Pour les cas où le dernier niveau peut être traité en totalité en toiture terrasse au titre de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, le dernier niveau de la construction doit être traité en attique.

La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

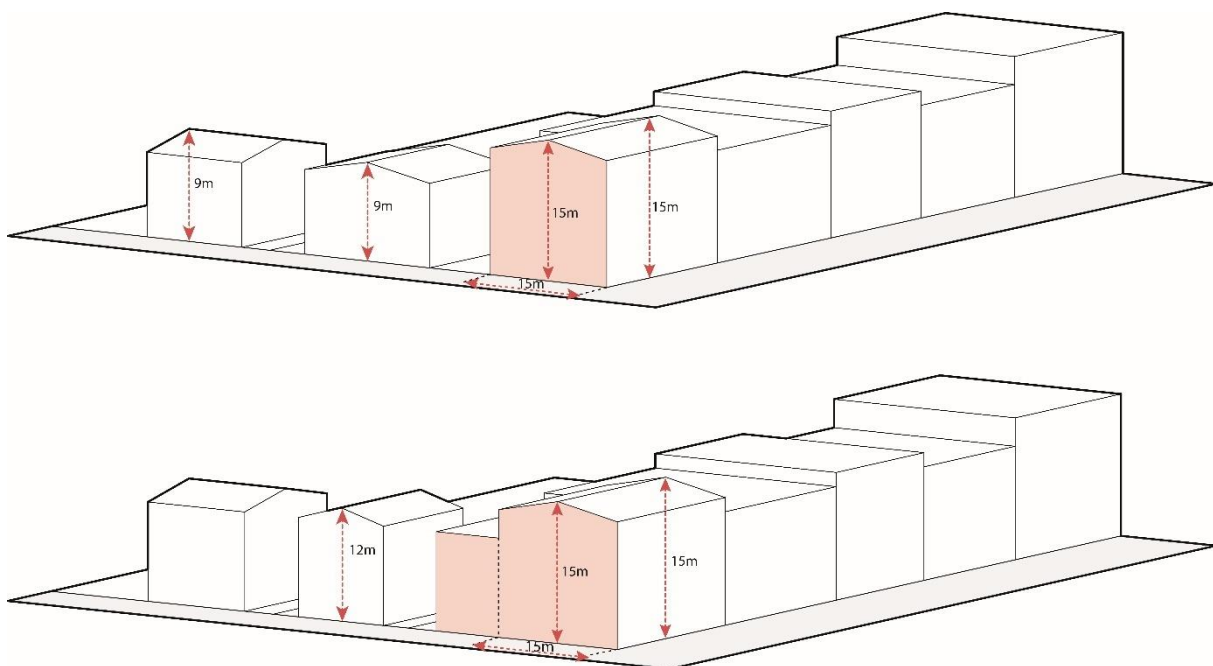
3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

En cas de création de surface de plancher à usage de commerce ou de changement de destination créant une surface de plancher à usage de commerce, la hauteur sous plafond des locaux commerciaux ne devra pas être inférieure à 3,50 mètres.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Au sein des communes de Le Raincy, Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale de ces constructions respecte les dispositions du 3.2 relatives aux hauteurs maximales des constructions.

Dans les autres communes, la hauteur maximale de ces constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Vaujours, Villemomble	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune du Raincy	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches)

	Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Gournay-sur-Marne	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature ; - Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) ; - Les balcons en débord dans une limite de 80 cm de profondeur (sauf en cas d'alignement au domaine public). Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.
Dispositions applicables à la seule commune de Montfermeil	Seuls sont admis dans la marge de retrait : - Les éléments de modénature, - Les saillies (balcons uniquement à partir du second étage, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement - Les infrastructures souterraines (parking souterrain).

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
 	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
 	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
 	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
 	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil

Sur la commune de Montfermeil, le long des voies dont la liste suit, les garages peuvent soit être implantés à l'alignement, soit observer un recul aussi important qu'il sera nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité :

- Rue du Dr Calmette : numéros impairs
- Sente galle
- Rue du Dr Roux : numéros impairs
- Rue du Dr Laennec : numéros impairs
- Rue Curie : numéros impairs
- Sente du Pin
- Rue des Moulins : numéros pairs
- Vieux Chemin de Coubron
- Chemin de la Petite Montagne
- Chemin du Tour du Parc : coté impairs du 7 au 25
- Rue de la Fontaine Jean Valjean : coté impairs du 99 au 111
- Boulevard de l'Europe : côté pair du 60 au 138
- Chemin du Clos Roger : côté pair du 180 au 184
- Chemin de la Côte du Change : côté pair du 2 au 86 et côté impair du 105 au 125
- Chemin de Groues

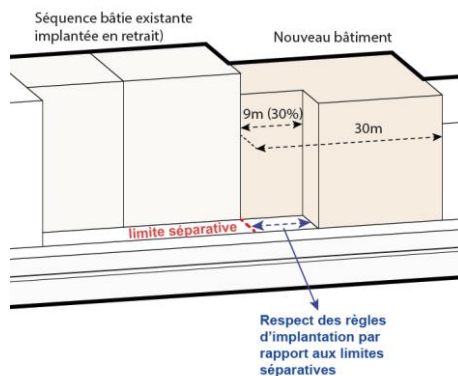
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- A l'exception de la commune de Gournay-sur-Marne, lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange juxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

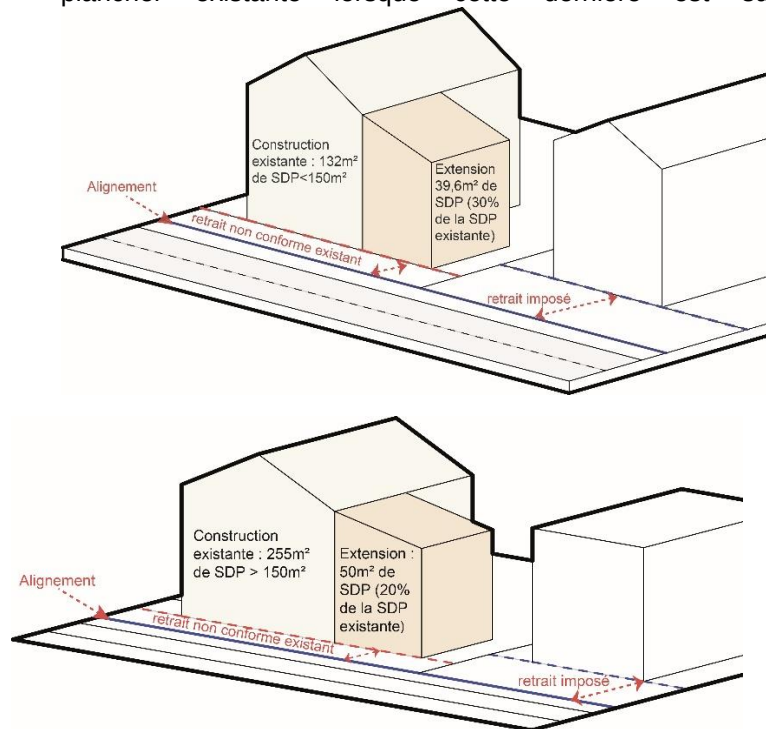
Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
- soit :
 - o dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- o ou dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - o Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - o Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

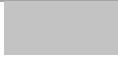
II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

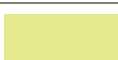
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant des vues* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront mis en œuvre :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

En cas d'emploi de matériaux, de type châssis fixe ou pavé de verre, destinés à éclairer l'intérieur des constructions, leur disposition, leurs dimensions et leur composition devront être en harmonie avec celle des autres percements et traitées avec le même soin.

Pour les habitations, si le stationnement des véhicules à 4 roues est assuré à l'intérieur de la construction principale, une seule ouverture servant d'accès (fermée ou non par une porte) sera admise.

Chaque façade de la construction devra présenter une longueur inférieure ou égale à 15 mètres.

Les constructions fractionnées en application de l'alinéa précédent devront être indépendantes les unes des autres. Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.



4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures doit respecter les dispositions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes du Raincy	La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°
Dispositions applicables au sein des autres communes	La pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°

A l'exception des communes de Neuilly-Plaisance, du Raincy, de Neuilly-sur-Marne et de Gournay-sur-Marne, les toits à la Mansart ne pourront pas être réalisés au troisième niveau de la construction.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Dans toutes communes à l'exception de Neuilly-Plaisance, les toitures monopentes sont interdites sauf :

- pour les projets innovants et/ou de qualité ;
- ou lorsqu'elles concernent des attiques ou des annexes.

Dans la commune de Neuilly-Plaisance, les toitures mono-pentes sont interdites sauf :

- aux annexes telles que définies aux dispositions communes,
- aux vérandas,
- aux constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- aux extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6 mètres.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les projets d'expression contemporaine innovants et de qualité ;
- lorsqu'elles concernent des éléments ponctuels de liaison notamment ;
- en cas de recours à un procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Villes concernées	Règle applicable
-------------------	------------------

Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Gagny, Livry-Gargan, Le Raincy, Clichy-sous-Bois, Villemomble	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse. Au surplus, au sein de la commune de Villemomble, en cas d'extension non visible depuis l'espace public et accolée à la construction principale n'excédant pas le rez-de-chaussée et inférieur ou égal à 20 m², la toiture terrasse est autorisée.
Dispositions applicables au sein de des communes de Gournay-sur-Marne et de Montfermeil	La superficie des toitures terrasses est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en cohérence avec les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

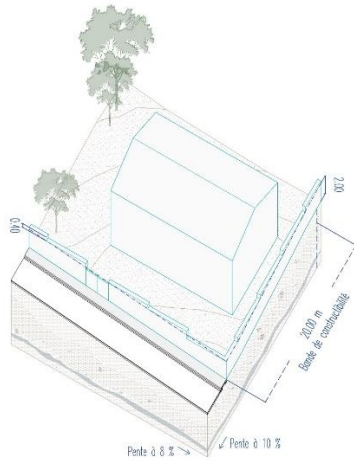
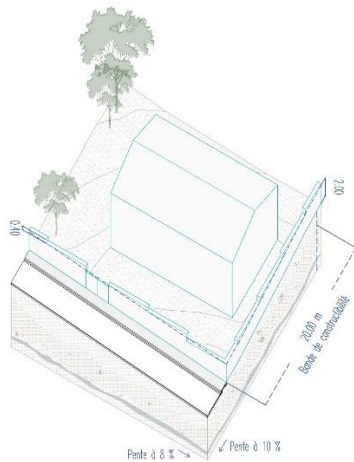
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. - Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un

	espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
--	--

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

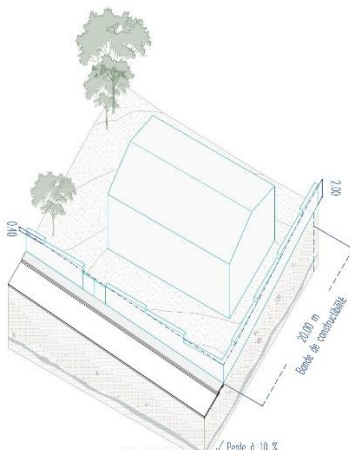
Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

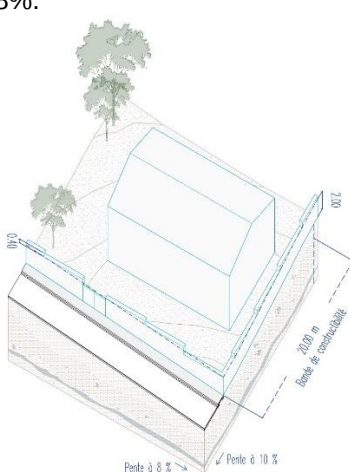
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles d' l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, de Montfermeil, et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver

	l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune du Raincy, les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 5 mètres.
Dispositions applicables au sein de la commune de Pavillons-sous-Bois et de Neuilly-sur-Marne	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3m et supérieure à 3,5 mètres.
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres. La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales suivantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UG (zones de grands collectifs)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Dans les autres communes, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m ² de surface de plancher	
	Restauration		Dans les autres communes, les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m ² de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m ² de surface de plancher	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition : - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, - qu'ils soient situés sur le même terrain - et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux	

	travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	
--	---	--

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

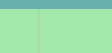
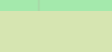
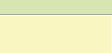
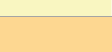
II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m ² maximum par bâtiment
	- 20%
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont

autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

Au surplus des règles représentées au sein des aplats et liserés au document graphique « Plan des hauteurs », lorsqu'un terrain ou une unité foncière est également situé au sein d'un périmètre en contour pointillé noir , la hauteur est limitée à 6 mètres en cas de construction non destinée à l'habitation.

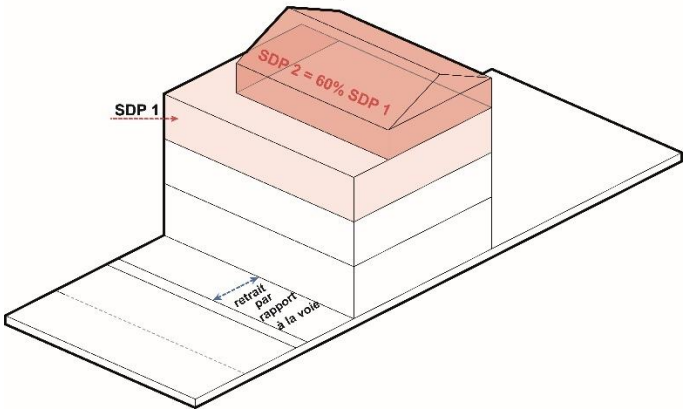
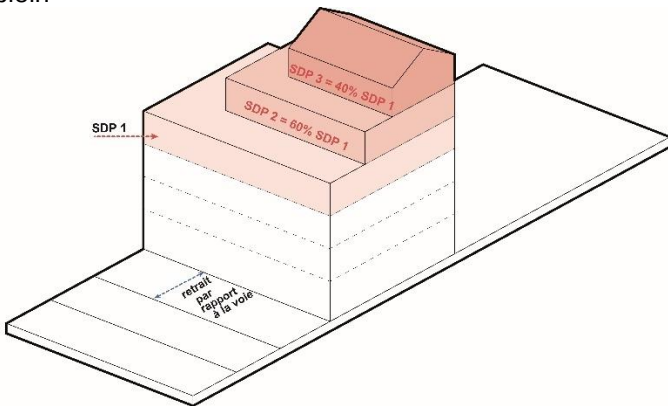
II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés ; - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés.
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron, Gagny, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dispositions applicables aux communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble	Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus. La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction. Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique.
--	--

	 Au surplus, lorsque la construction repose sur 7 niveaux (soit à partir du R+6), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein
Dispositions applicables à la commune de Villemomble	Au surplus des dispositions précédentes, lorsque la construction repose sur 6 niveaux (soit à partir du R+5), les deux derniers niveaux de la construction doivent être traités en attique, avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique : - Le premier attique présente une surface de plancher correspondant à 60% maximum du dernier niveau inférieur plein - Le second attique présente une surface de plancher correspondant à 40% maximum du dernier niveau inférieur plein 
Dispositions applicables à la commune de Montfermeil	Non réglementé

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 mètres à l'exception des communes de Livry-Gargan et de Montfermeil.

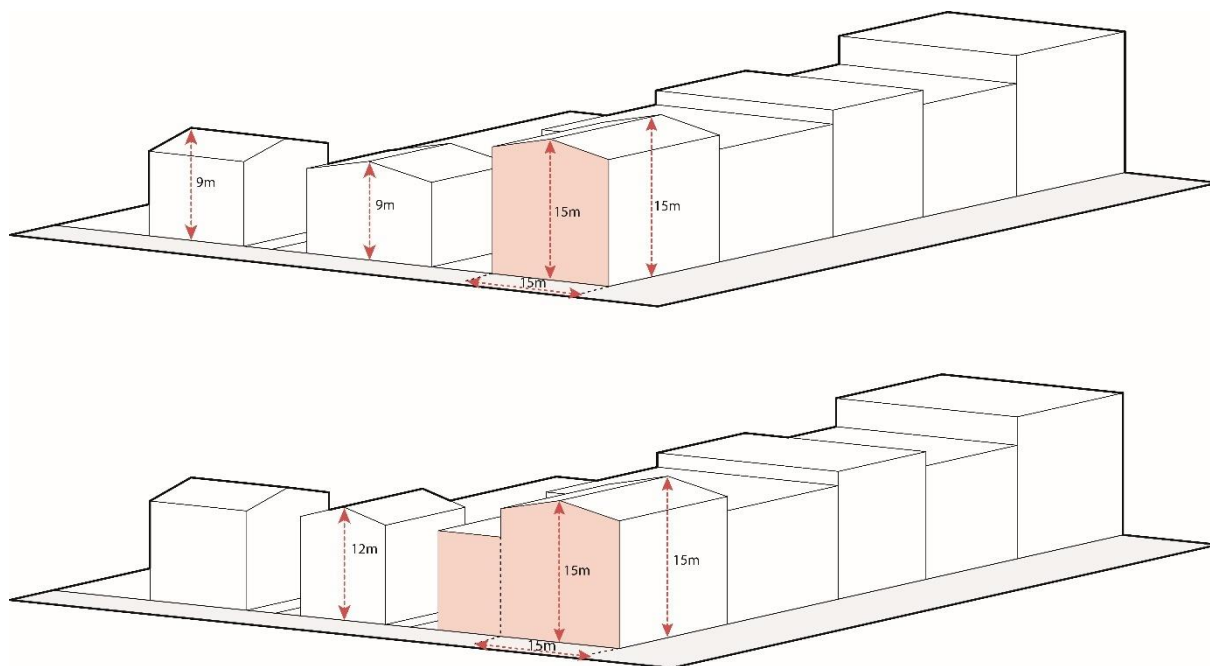
Pour les communes de Livry Gargan, en cas d'implantation sur un linéaire commercial la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 m pour les seules constructions implantées à l'alignement. Pour la commune de Montfermeil, dans les secteurs bordés par un liseré rouge porté au plan des hauteurs maximales des constructions numéroté 4.2.7, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 4 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

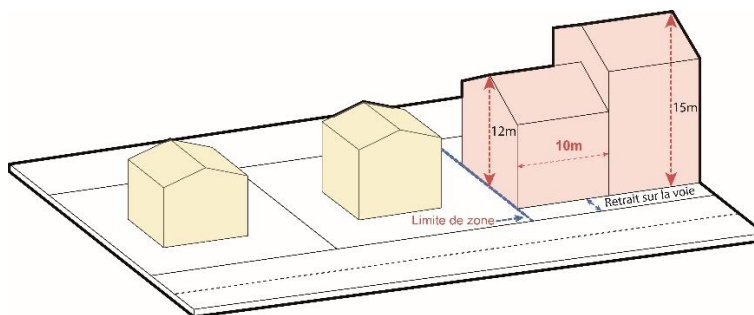
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Dans toutes les communes à l'exception de la commune de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures
- Les structures indépendantes de la structure du bâtiment permettant de créer des balcons et des terrasses aux logements existants.

Pour la commune de Montfermeil, les balcons sont admis uniquement à partir du second étage.

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

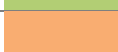
- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
	Marge de recul
	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement

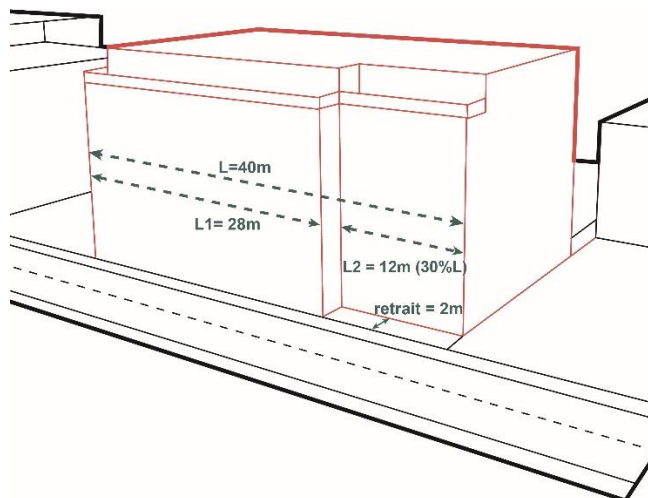
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation à l'alignement est imposée

Lorsque la largeur de la façade du bâtiment donnant sur les voies et emprises publiques est supérieure ou égale à 30 mètres, une implantation en retrait est exigée, dans le respect des deux conditions cumulatives suivantes :

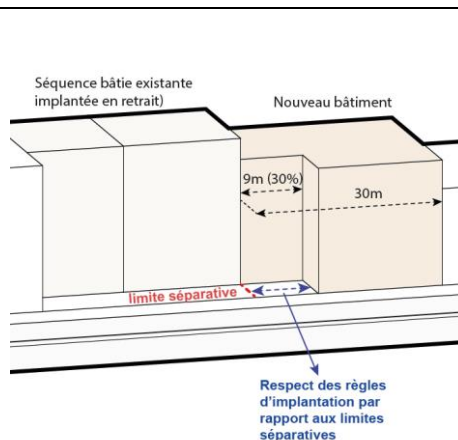
- Que la (ou les) parties de construction édifiée(s) en retrait ne dépasse(nt) pas 30% du linéaire de façade,
- Et que le retrait respecte une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.



Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



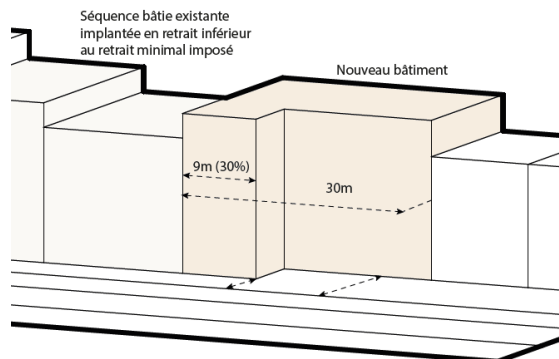
II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

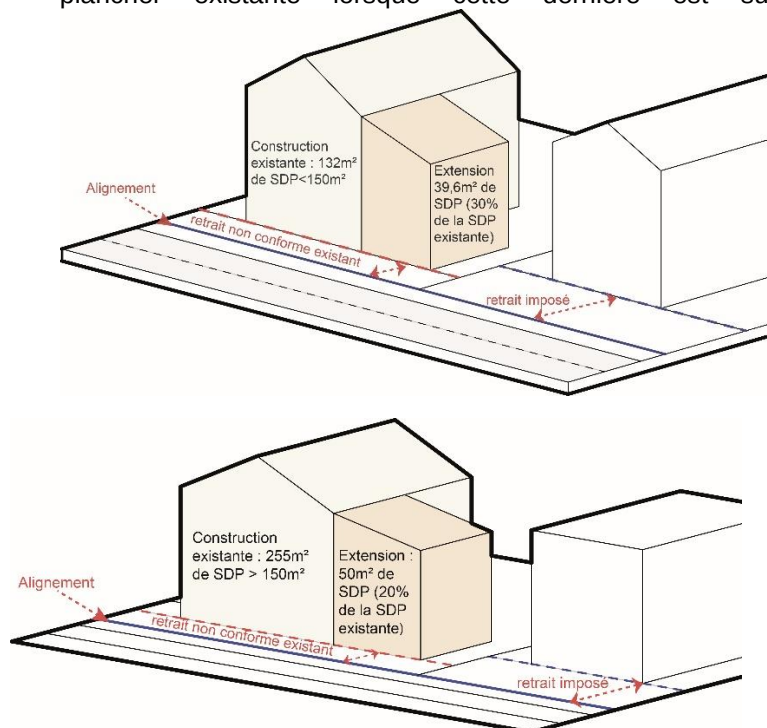


Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
 - soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

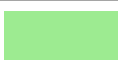
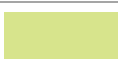
- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

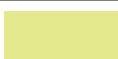
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres

	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- Pour toutes les communes, à partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- Pour les communes de Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
 - o Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
 - o Au sein de la commune de Noisy-le-Grand, cette obligation de fractionnement s'applique à toutes les façades de la construction.
- Pour la commune du Raincy :
 - o Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, la construction

- devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.
- Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.
- Pour les communes de Neuilly-Plaisance, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne, Pavillons-sous-Bois :
 - A partir de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.
- Pour la commune de Montfermeil :
 - Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, une animation des façades et une ventilation de l'îlot doivent être mises en œuvre :
 - Par les volumes, les façades et les matériaux ;
 - Et par la création d'un ou plusieurs retraits

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Coubron,	Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction. Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion : - des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture, - des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie, - des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement

	masquées et intégrées au dessin général du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.
--	--

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

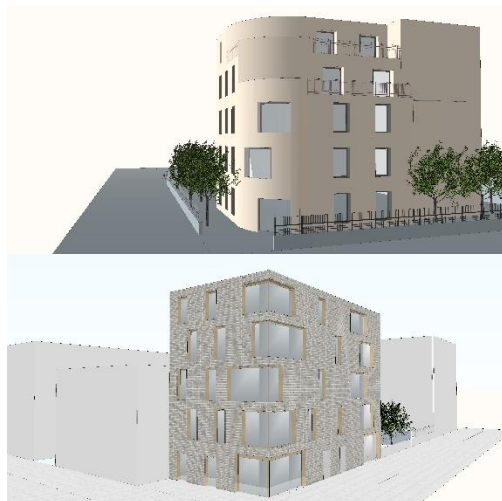
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

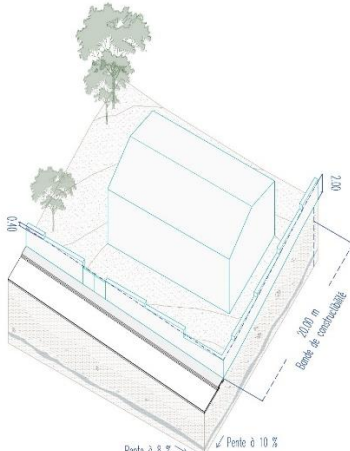
La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-sur-Marne et de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m,

	surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables au sein des communes de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

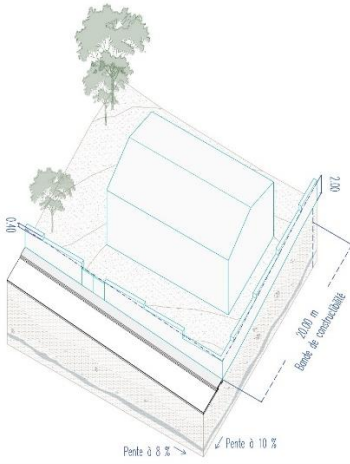
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

Villes concernées	Règle applicable
-------------------	------------------

Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble, Livry-Gargan et Rosny-sous-Bois	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%. 
Dispositions applicables au sein des autres communes	La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Dans les secteurs de risques délimités par le PPRI, les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants.
Villes concernées	Règle applicable

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines,, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou pour la commune de Villemomble lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UF (zones d'activités économiques)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Au sein de la zone UF et de ses secteurs, à l'exception du secteur UFa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous-condition : - qu'elles soient strictement nécessaires aux besoins de l'activité économique (surveillance, maintenance et gestion des installations d'activités économiques) ; - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités ; - dans la limite de 90 m ² de surface de plancher	Au sein du seul secteur UFa
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Au sein du secteur UFi, les constructions à destination du commerce et des activités de services sont admises, dans la limite de 500m ² de surface de plancher.	Au sein de la zone UF et de ses secteurs, à l'exception du secteur UFi
	Restauration			
	Commerce de gros			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Au sein des communes de Montfermeil et Clichy-sous-Bois		Dans les autres communes
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Au sein des communes de Montfermeil, Villemomble et Clichy-sous-Bois		Dans les autres communes
	Autres équipements recevant du public	Au sein des communes de Montfermeil, Villemomble et Clichy-sous-Bois		Dans les autres communes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Au sein du secteur UFc et du secteur UFa		Au sein de la zone UF et des secteurs UFi et UFp
	Entrepôt		Au sein du secteur UFi, les constructions à destination de l'entrepôt sont admises à	Dans les autres cas

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			condition que leur surface n'excède pas 500m². Au sein de la zone UF et du secteur UFp, au sein de la commune de Livry-Gargan, Les-Pavillons-sous-Bois, Gagny, Villemomble, Rosny-sous-Bois et Vaujours, les constructions à destination de l'entrepôt sont admises à condition que leur surface n'excède pas 2000m². Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et

		installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés sous condition : - De ne pas être visibles depuis l'espace public et cachés ; - De la mise en place de dispositifs contrant l'infiltration des matières dans le sol - et que les matériaux stockés soient des matières premières nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ou des produits à la vente.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois	Uniquement à Noisy-le-Grand	Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé en zone UF et ses secteurs, à l'exception de : - Neuilly-Plaisance, où le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois est autorisé uniquement au sein de l'aire d'accueil dédiée aux gens du voyage, dans la zone UF - Noisy-le-Grand.
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement à l'exception : - de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. - et du secteur UFp, où les ICPE soumises à autorisation et à enregistrement sont autorisées	Sont admises les installations soumises à déclaration préalable à condition : - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ; - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ; - ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Sont aussi admis l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

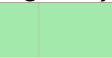
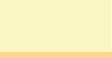
ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.6 Plan des emprises au sol maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 10% et 300m ² maximum par bâtiment
	- 20%

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	- 30%
	- 40%
	- 50%
	- 60%
	- 70%
	- 80%
	- 100% dans la bande de constructibilité principale et 60% dans la bande de constructibilité secondaire
	LR1 Dans la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. Dans la bande de constructibilité secondaire, l'emprise au sol des constructions nouvelles est calculée par tranches successives en fonction de la surface de cette bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m², l'emprise au sol est de 30 % maximum ; - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - o une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - o au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - o au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - o Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR2 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 45% maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 45% maximum, - au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 40%, - au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR3 Dans la bande de constructibilité principale : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 50% maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : - o une première tranche, jusqu'à 450 m² bénéficie d'une emprise de 50% maximum, - o au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 45%, - o au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%,

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :
	○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans la bande de constructibilité secondaire : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : ○ une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, ○ au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, ○ au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%. Dans les terrains situés à l'angle de deux voies : - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 450 m² l'emprise au sol est de 65 % maximum. - Pour les terrains d'une superficie supérieure à 450 m² : ○ une première tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 65%, ○ au-delà de 450 m² et jusqu'à 900 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 50%, ○ au-delà de 900 m² et jusqu'à 1 800 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, ○ au-delà de 1 800 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	LR4 Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 400 m² l'emprise au sol est de 30 % maximum. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² : - une première tranche, jusqu'à 400 m² bénéficie d'une emprise de 30% maximum, - au-delà de 400 m² et jusqu'à 800 m² une seconde tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 25%, - au-delà de 800 m² et jusqu'à 1 600 m², une troisième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, - Au-delà de 1 600 m², une quatrième tranche bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%.
	- Les règles relatives aux zones de projets, aux zones de grands équipements, aux zones urbaines vertes, aux zones naturelles et aux zones agricoles figurent au sein du règlement écrit

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

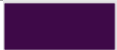
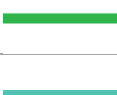
L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

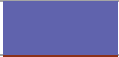
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés au document graphique « 4.2.7 Plan des hauteurs maximales des constructions », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :
	4 mètres
	9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique
	7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles
	R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	12 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles

Secteurs et liserés identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	R+3+combles ou attiques
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 6 mètres, sans pouvoir excéder 2 niveaux de construction
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+4+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
	21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique
	- Dans une <u>bande de constructibilité principale*</u>, 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique - Dans une <u>bande de constructibilité secondaire*</u>, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de construction, soit R+6+combles ou attique
	24 mètres à l'acrotère ou au faîtage, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou R+6
	30 mètres
	35 mètres
	Non réglementé

En application de la définition de la hauteur prévue au lexique du présent règlement, dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Lorsque des liserés de hauteurs, identifiés au document graphique par un trait plein, se superposent à un aplat de hauteur maximale, le liseré de hauteur s'applique en priorité.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein des communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Vaujours	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein de la commune de Villemomble	Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis : - d'1 mètre maximum uniquement en zone UA, UAp, UB, - de 2 mètres en zone UC uniquement en cas de toits à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
Dispositions applicables au sein des communes de Gagny, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance	Le dépassement de la hauteur maximale autorisée n'est pas autorisé.

3.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

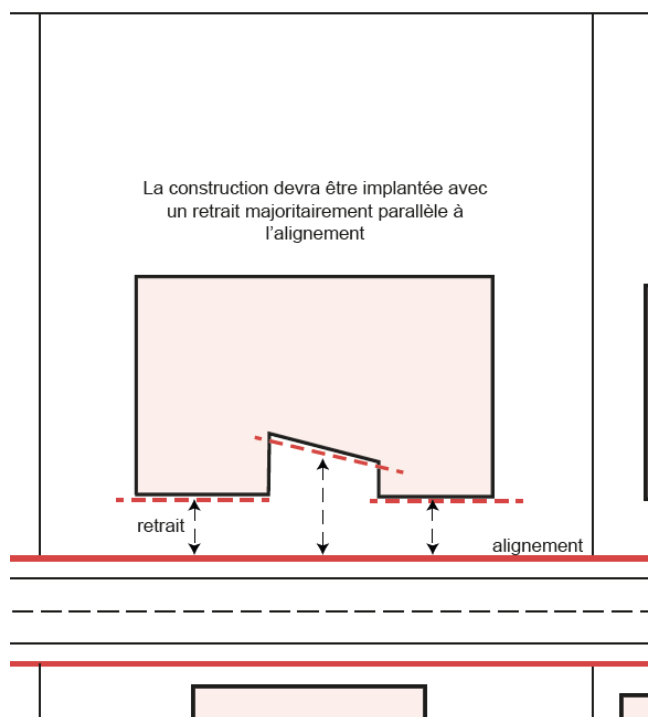
Dans toutes les communes à l'exception de la commune de Clichy-sous-Bois, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



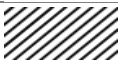
L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les règles fixées au document graphique « 4.2.8 Plan des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », selon le tableau ci-dessous :

Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
Marge de recul se substituant à l'alignement	
-----	Marge de recul
-----	Marge de recul de 4 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	

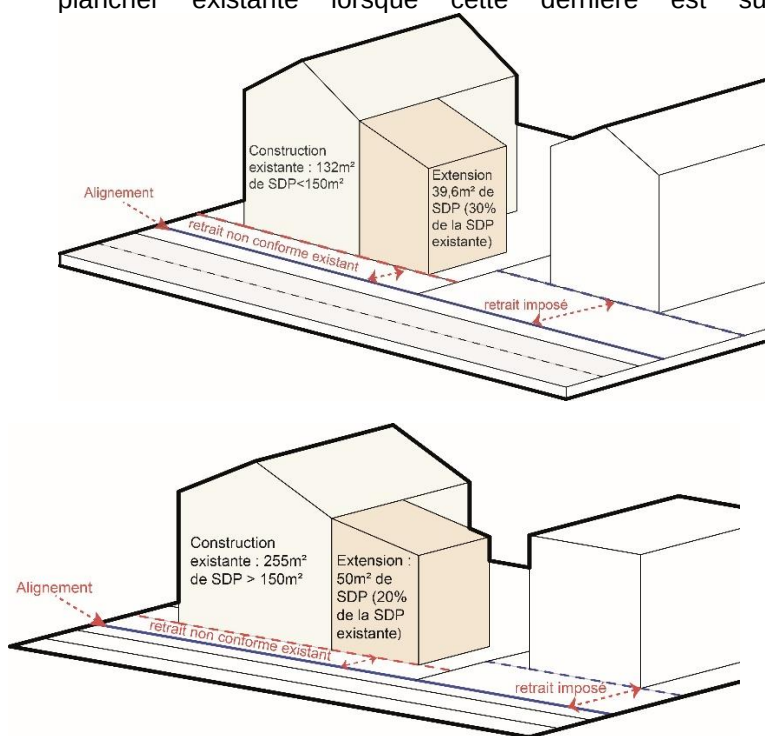
Secteurs et liserés d'implantation identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : Les constructions devront être implantées :
	- à l'alignement, sous réserve des dispositions du II.3.3.1.2.2, II.3.3.1.2.6 et II.3.3.1.2.4, et de l'application de l'article II.3.2.3 relatif au traitement dernier niveau de la construction
	- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- à l'alignement, ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement
	- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 5 mètres minimum et lorsque la voie est inférieure à 8 mètres de largeurs, en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la voie ferrée
	- en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 12 mètres par rapport à l'alignement.
	- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.
	- Règles spécifiques d'implantation des construction – voir plan annexe n° 6 au règlement écrit

Lorsque des liserés d'implantation, identifiés au document graphique, se superposent à un aplat de couleur, le liseré s'applique en priorité.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Pour toutes les communes, à l'exception de la commune de Neuilly-sur-Marne :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, les conditions concernant les travaux sont les suivantes :
 - o Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - o Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
-

- II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes aux zones urbaines (§ 1.1) ainsi que l'annexe 1 au règlement dénommée « Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

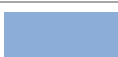
II.3.3.3.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

II.3.3.3.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les règles fixées au sein de deux documents graphiques, selon les cas :

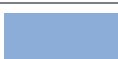
- Dès lors qu'une des façades comporte des baies créant de vues* : « 4.2.10 A. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades avec baies créant des vues »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 5 mètres
	- 8 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 6 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- 12 mètres si les 2 façades en vis-à-vis comportent des vues, 8 mètres si seule une des façades en vis-à-vis comporte une ou des vues
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

- Lorsqu'aucune des façades ne comporte de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* : « 4.2.10 B Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Façades sans baie créant des vues ou murs aveugles »

Secteurs de distance minimale identifiés au document graphique (entrée de légende)	
	Disposition applicable : La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties en vis-à-vis de bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 3 mètres

	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 3,5 mètres
	- 4 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres
	- 6 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres
	- 8 mètres
	- La moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres
	- La hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 9 mètres
	- 10 mètres
	- 12 mètres
	- 30 mètres
	- Non réglementé

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne

Au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne, pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Volumétrie et rythme du bâti

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2.2. Traitement des toitures

III.4.2.2.1. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 60 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien ; lorsqu'ils ne sont pas affectés à du stationnement. En cas d'extension de constructions existantes, l'exigence minimale de 60% ne s'applique que sur la superficie de l'extension projetée.

III.4.2.2.2. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Pour les communes de Clichy-sous-Bois, Villemomble et Rosny-sous-Bois, un bonus de hauteur de 0,30 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables à la commune de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. Le mur bahut peut être doublé d'une haie vive et/ou d'un festonnage.
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux

	pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée , sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Pour les communes de Clichy-sous-Bois et Rosny-sous-Bois, un bonus de hauteur de 0,30 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UV (zones urbaines vertes)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions et locaux destinés à l'habitation ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone, dans la limite de 90 m ² de surface de plancher et inséré dans le bâtiment à vocation d'équipement	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Les constructions et locaux destinés aux lieux de culte ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Autres équipements recevant du public		Les constructions et locaux destinés aux autres équipements recevant du public ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations existantes.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la

		seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.	Sont admises les installations soumises à déclaration préalable à condition : - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ; - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ; - ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Sont aussi admis l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Les constructions doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.2. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables aux zones UE (zones de grands équipements)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve de prendre en compte les nuisances, les caractéristiques et le fonctionnement de la zone	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions et locaux destinés à l'habitation ne sont admis que s'ils sont destinés exclusivement aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone, dans la limite de 90 m ² de surface de plancher et inséré dans le bâtiment à vocation d'équipement	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés à l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont admis que s'ils apportent un service en lien avec les constructions et installations nécessaires	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		Les constructions et locaux destinés aux entrepôts ne sont admis que s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Bureau		Les constructions et locaux destinés aux bureaux ne sont admis que s'ils sont	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures sont autorisés sous condition d'être nécessaires

		à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE		Sont admises les ICPE soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration à condition que les nuisances et dangers générés par l'activité puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative est aveugle* ou non composée de baies créant des vues*, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Lorsque la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative est composée de baies créant des vues*, la distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites latérales, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Volumétrie et rythme du bâti

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2.2. Traitement des toitures

III.4.2.2.1. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

III.4.2.2.2. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,50 mètres.

La clôture doit respecter la déclivité des terrains. Il n'est pas admis de bonus de hauteur.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Villes concernées	Règle applicable
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.
Dispositions applicables à la commune de Livry-Gargan	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en

	maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. Le mur bahut peut être doublé d'une haie vive et/ou d'un festonnage.
Dispositions applicables au sein de la commune de Neuilly-Plaisance	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages ou de matériaux pérennes en recherchant une unité de composition, prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein de la commune de Gournay-sur-Marne	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée , sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une clôture à claire-voie, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.
Dispositions applicables au sein des autres communes	Les clôtures sur rue doivent être constituées : - soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ; - soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;

- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville de Montfermeil et de Villemomble, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,50 mètres.

La clôture doit respecter la déclivité des terrains. Il n'est pas admis de bonus de hauteur.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

LEXIQUE

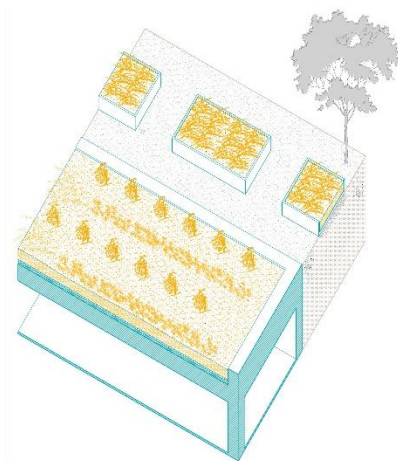
ACCES

Limite franchissable entre le terrain et la voie qui le dessert.

Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

AGRICULTURE SUR DALLE, HORS SOL ET SUR BACS

Activité de production de cultures agricoles, potagères... dont les plantes et leurs racines reposent dans un milieu reconstitué, composé de terre ou d'autres types de substrat, détaché du sol. L'activité peut ainsi se pratiquer à l'aide de plusieurs dispositifs techniques comme des bacs posés sur le sol principal.



AGRICULTURE URBAINE

Activité vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs ;
- Qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs ;
- Qui peut faire appel à plusieurs systèmes de production : agriculture biologique, permaculture, agroforesterie, etc...

L'activité peut se pratiquer en pleine terre, sur des espaces sur dalles ou en toitures, ou bien hors sols en bacs de culture.

L'agriculture urbaine a plusieurs objectifs : participer à la sécurité alimentaire des ménages, fournir des aliments frais, créer des emplois, recycler certains déchets urbains, valoriser des espaces en leur procurant un usage, etc.

ALIGNEMENT

Le terme « **alignement** » au sens du présent règlement, désigne la limite actuelle ou future (projetée via un alignement ou une marge de recul, une opération d'aménagement ou un emplacement réservé pour élargissement de voirie) entre une propriété et une voie ou emprise publique.

En cas de voie privée ouverte à la circulation publique, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui n'est pas constitutive de surface habitable, ni à usage d'activités. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

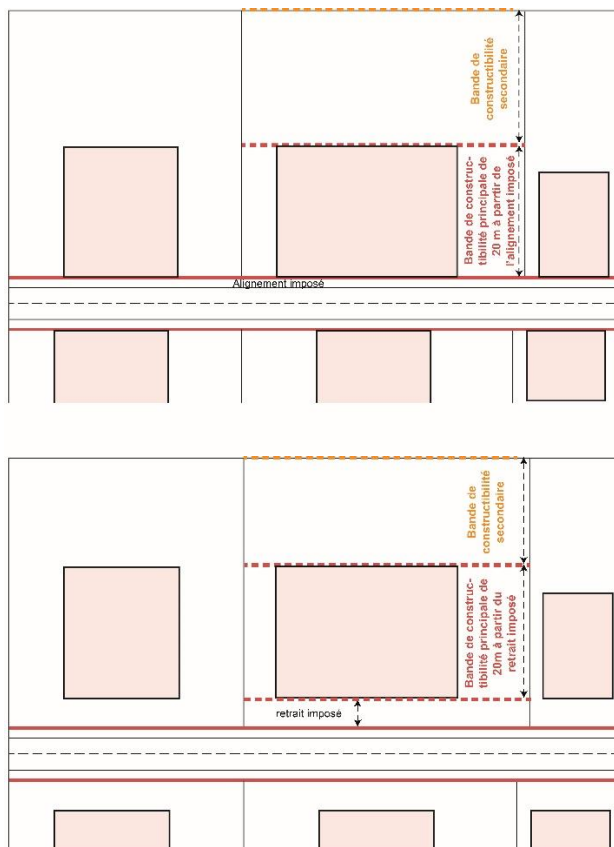
ATTIQUE

Dernier niveau d'une construction, de dimension inférieure au niveau immédiatement inférieur.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE ET BANDE DE CONSTRUCTIBILITE SECONDAIRE

La bande de constructibilité principale est constituée des vingt premiers mètres comptés perpendiculairement à la voie à partir :

- De l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue lorsque l'implantation à l'alignement est imposée, ou de la marge de retrait imposée pour les communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble ; ainsi que pour les communes de Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan en dehors des zones UC pour ces deux dernières communes.
- De l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, pour la commune du Raincy, ainsi que pour la zone UC des Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan



La bande de constructibilité secondaire représente la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale.

COEFFICIENT D'ANTICIPATION ENVIRONNEMENTALE

Le coefficient fixe une obligation de maintien des arbres existants ou de maintien et création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : surface au sol artificialisée mais végétalisée, surface végétalisée en toitures...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

COMBLES

Les murs droits rejoignant les pans de toit ne doivent pas dépasser 1 mètre à partir du plancher du dernier niveau.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les rampes d'accès aux constructions et les piscines découvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISE PUBLIQUE

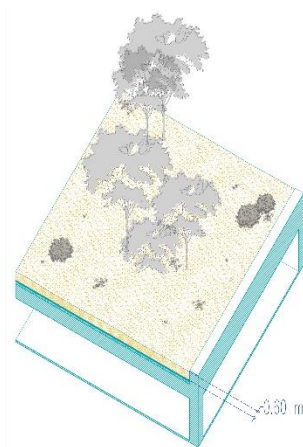
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées, tramways, cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, aire de stationnement public...). Les limites avec les terrains accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics sont considérées comme des limites séparatives.

ESPACES LIBRES

Espace non occupé par des constructions, correspondant soit aux espaces de pleine terre ou de surfaces éco-aménagées, soit à des espaces minéraux perméables liés aux circulations, stationnements, etc.

ESPACES VERTS SUR DALLE

Espace situé au-dessus d'un ouvrage enterré devant comprendre un substrat composé de terre végétale d'une épaisseur minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante.



ESSENCES LOCALES

Il s'agit d'espèces indigènes (naturellement présentes sur le territoire) et communes (régulièrement présentes dans la région naturelle concernée).

EXTENSION

Est considérée comme extension toute construction accolée et/ou surélevée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain. L'extension doit disposer d'un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FACADE COMPOSEE DE BAIES CREANT DES VUES

- Toute ouverture pratiquée dans un mur servant au passage, à la vue ou à l'aération d'un bâtiment
- La limite externe des balcons, des terrasses et des loggias est assimilée à une baie constituant des vues, lorsque ces éléments sont situés à partir de 0,60m de hauteur et sauf s'ils sont équipés de dispositifs pare-vues.

FACADE COMPOSEE DE BAIES NE CREANT PAS DE VUES

Sont assimilées à des façades composées de baie ne créant pas de vues :

- Les jours de souffrance (Les jours de souffrance sont des ouvertures fixes qui doivent uniquement laisser passer la lumière mais ni l'air ni le regard),
- Un mur comprenant des parties translucides laissant passer la lumière sans permettre de distinguer nettement le contour des objets (de type pavés de verre, verre sablé ou dépoli, en dehors de tout dispositif de films amovibles),
- Les baies ouvrantes à ouvrage transparent dont l'allège se situe au rez-de-chaussée à 2,60m et pour les étages supérieurs à 1,90m au-dessus du plancher fini.
- Les balcons dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Sont considérés comme un niveau les sous-sols, rez-de-jardin et autres niveaux semi-enterrés lorsque leur façade émergente est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au terrain naturel.

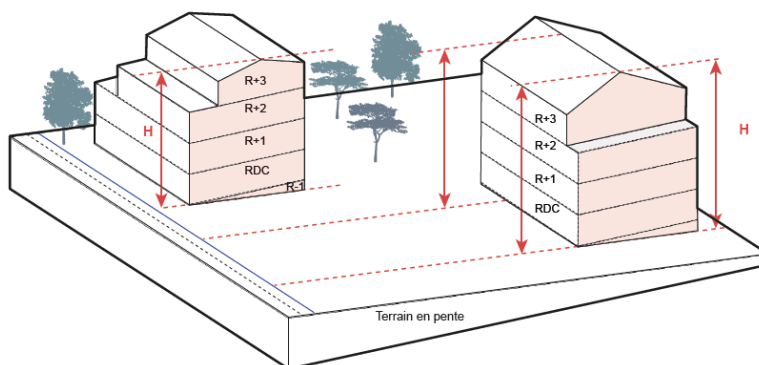
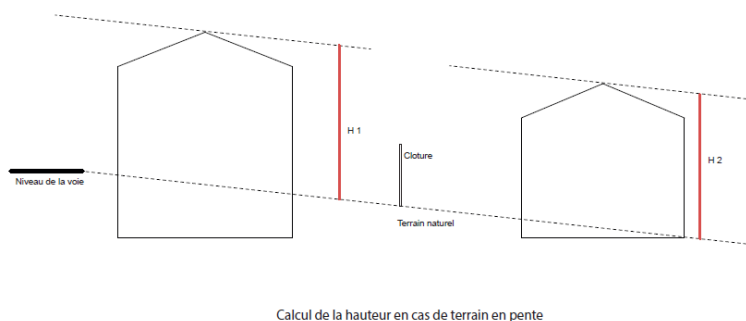
Au sein des enveloppes du PPRI de la Marne, le ou les niveaux en-dessous des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) ne sont pas compatibles comme tels.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques de même que les pergolas sont exclues du calcul de la hauteur.

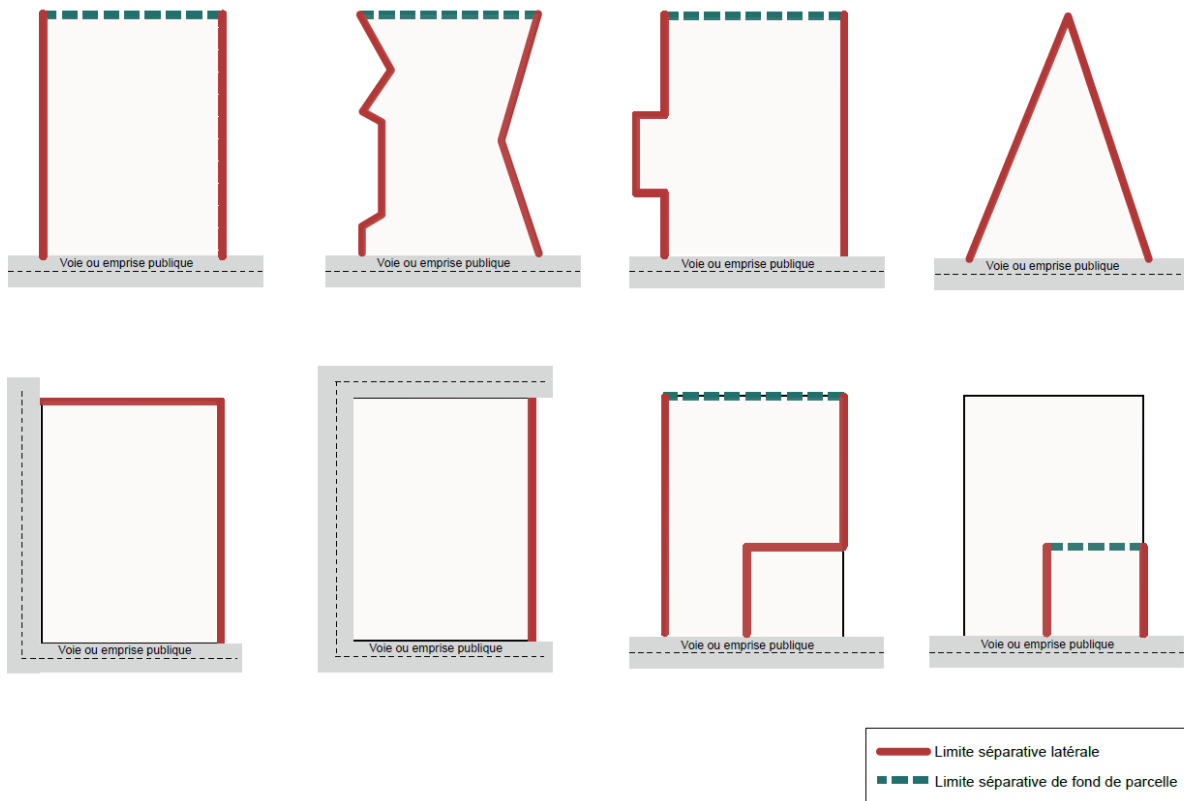


Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, le point le plus bas est mesuré à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont des limites qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, et sont situées à l'opposé de celui-ci.
Les limites séparatives de fond de terrain sont des limites qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement et sont situées à l'opposé de celui-ci.



MARGE DE REcul

La marge de recul, au sens du présent règlement, désigne l'alignement projeté (projeté via un alignement ou une marge de recul, une opération d'aménagement ou un emplacement réservé pour élargissement de voirie).

MARGE DE RETRAIT

La marge de retrait, au sens du présent règlement, désigne le retrait imposé aux constructions comptée à partir de l'alignement.

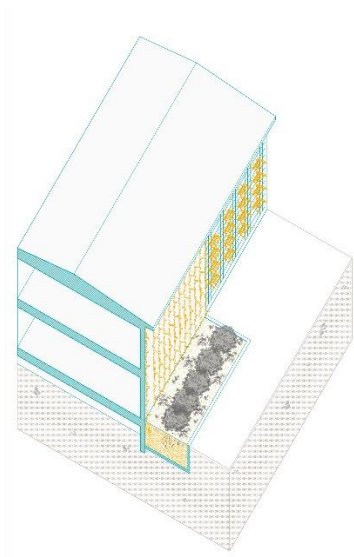
MUR AVEUGLE

Les murs aveugles sont des murs non percés de baies.

MUR VEGETALISE

Deux types de murs végétalisés peuvent être distingués :

- le mur végétalisé « traditionnel » sur lequel poussent des plantes grimpantes telles que la vigne vierge, le lierre ou bien le chèvrefeuille, etc ;
- le mur végétalisé plus ou moins « artificiel » composé de murs modulaires ou d'ossatures souvent irrigués et nécessitant une ingénierie spécifique ; ils créent des écosystèmes verticaux dans un but d'écologie urbaine mais aussi esthétique voire parfois artistique.



OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Pour qu'un projet présente les caractéristiques d'une opération d'aménagement, il est nécessaire :

- Que l'objectif poursuivi réponde à l'un des objectifs visés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;
- Que le projet implique une intervention sur le foncier ;
- Que le projet nécessite la réalisation d'équipements publics, et en premier lieu de viabilité ;
- Qu'un objectif urbain soit poursuivi, induisant un projet d'une certaine ampleur ;

...le tout en vue de la création de terrains à bâtir en vue de l'édification de constructions. (Source : cabinet d'avocats FIDAL)

PERIMETRE DE 500 METRES AUTOUR DES GARES EN SERVICE REPEREES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

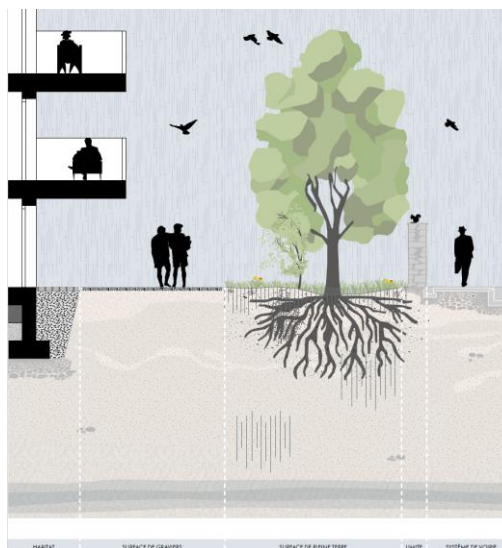
Cercle de 500 mètres de rayon tracé autour des gares existantes de transport en commun lourds : RER, trains de banlieue, métro, tramway, Tzen, etc repéré au document graphique « 4.2.1 B Plan de zonage, périmètres et linéaires particuliers, emplacements réservés ».

PLACE COMMANDEE

Place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte, mais en passant par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

Par espace de pleine terre on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.



REHABILITATION LOURDE

Restructurations ou réhabilitations lourdes de logements (exemples : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements, modification des accès et des halls d'immeuble, ajouts de balcons, intervention dans les logements de nature à augmenter significativement la qualité de vie à l'intérieur...) couplées à une rénovation énergétique globale.

SEQUENCE DEJA BATIE

Une séquence déjà bâtie, au sens de l'application de la disposition relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, désigne une séquence d'au moins deux constructions existantes situées de part et d'autre de la construction projetée.

SURELEVATION

Extension en étage d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celle-ci. La surélévation consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs extérieurs et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE ECO-AMENAGEES

Surfaces mobilisables au titre de l'application du coefficient d'anticipation environnementale soit :

- Des espaces d'agriculture urbaine en pleine terre, hors sols ou en bacs ;
- Des toitures végétalisées dont le substrat dispose d'une épaisseur au moins égale à 30 cm ;
- Des espaces verts sur dalle dont le substrat dispose d'une épaisseur au moins égale à 60 cm ;
- Des murs végétalisés.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

TERRAIN/UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi. Si une propriété est traversée par une voie, une emprise publique ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

TOIT A LA MANSART

En cas de toit à la mansart, la pente des brisis sera au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons sera au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

TOITURE TERRASSE

Les toitures terrasses constituent la couverture du dernier niveau de la construction. Ne sont pas considérées comme toitures terrasses les balcons et terrasses adressées directement au logement.

UNITES DE PLANTATION

Les unités de plantation prévues au sein du présent règlement sont utilisées pour le calcul du respect des obligations de plantations ainsi que pour les règles de compensation. Elles se déclinent selon la nature de la plantation, selon le tableau d'équivalence suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc
-------------------------	----------------------	-------------------	-------

Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique



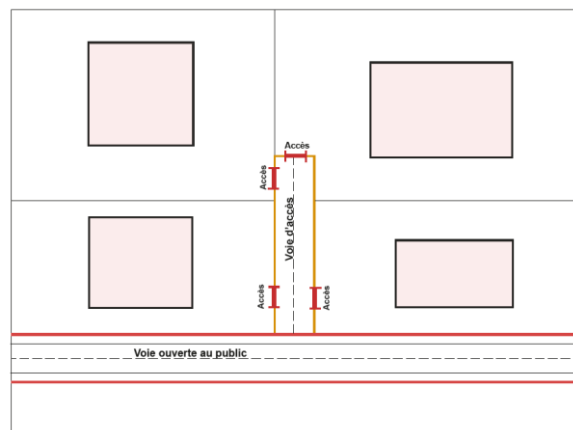
VOIE D'ACCES

Emprise publique ou privée permettant de desservir plusieurs propriétés distinctes.

VOIES

Voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus et espaces paysagers la bordant (autoroutes, routes, voies piétonnes ou cyclistes, chemins...).

La voie comprend la chaussée et le trottoir.



LISTE DES ANNEXES AU REGLEMENT

Annexe 1 : Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Annexe 2 : Dispositions applicables aux zones de projet

Annexe 3 : Liste des emplacements réservés

Annexe 4 : Fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme

Annexe 5 : Fiches relatives arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Annexe 6 : Plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne)

Annexe 7 : Dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLERY-SOUS-BOIS - COUBRON - GAGNY - GOURNAY-SUR-MARNE - LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - LIVRY-GARGAN - MONTFERMEIL - NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE - NOISY-LE-GRAND - NOISY-SOUS-BOIS - VALDREUIL - VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Pièce n°4

Règlement

Tome 4.1.2 : Annexe 1 :

**Règles relatives à
l'implantation des
constructions par rapport aux
limites séparatives**

Version pour approbation en Conseil de territoire
du 17 décembre 2024



SOMMAIRE

.....	1
PREAMBULE	5
Dispositions applicables à la seule ville de Clichy-sous-Bois	6
I. Dispositions applicables à la zone CSB1	6
II. Dispositions applicables à la zone CSB2	7
III. Dispositions applicables à la zone CSB3	8
IV. Dispositions applicables à la zone CSB4	9
V. Dispositions applicables à la zone CSB5	10
Dispositions applicables à la seule ville de Coubron	11
I. Dispositions applicables à la zone C1	11
II. Dispositions applicables à la zone C2	11
III. Dispositions applicables à la zone C3	12
IV. Dispositions applicables à la zone C4	13
V. Dispositions applicables à la zone C5	13
Dispositions applicables à la seule ville de Gagny	15
I. Dispositions applicables à la zone G1	15
II. Dispositions applicables à la zone G2	15
III. Dispositions applicables à la zone G3	16
IV. Dispositions applicables à la zone G4	16
V. Dispositions applicables à la zone G5	17
Dispositions applicables à la seule ville de Gournay-sur-Marne	19
I. Dispositions applicables à la zone GSM1	19
II. Dispositions applicables à la zone GSM2	19
III. Dispositions applicables à la zone GSM3	20
IV. Dispositions applicables à la zone GSM4	20
V. Dispositions applicables à la zone GSM5	21
Dispositions applicables à la seule ville du Raincy	22
I. Dispositions applicables à la zone LR1	22
II. Dispositions applicables à la zone LR2	22
III. Dispositions applicables à la zone LR3	23
IV. Dispositions particulières	24
Dispositions applicables à la seule ville des Pavillons-sous-Bois	25
I. Dispositions applicables à la zone LPSB1	25
II. Dispositions applicables à la zone LPSB2	25
III. Dispositions applicables à la zone LPSB3	26
IV. Dispositions applicables à la zone LPSB4	26
V. Dispositions applicables à la zone LPSB5	27
VI. Dispositions applicables à la zone LPSB6	28
Dispositions applicables à la seule ville de Livry-Gargan	29
I. Dispositions applicables à la zone LG1	29
II. Dispositions applicables à la zone LG2	29
III. Dispositions applicables à la zone LG3	30
IV. Dispositions applicables à la zone LG4	31
V. Dispositions applicables à la zone LG5	31
Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil	33
I. Dispositions applicables à la zone M1	33
II. Dispositions applicables à la zone M2	33

III. Dispositions applicables à la zone M3	34
IV. Dispositions applicables à la zone M4	35
V. Dispositions applicables à la zone M5	37
VI. Dispositions applicables à la zone M6	37
Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-Plaisance	39
I. Dispositions applicables à la zone NP1	39
II. Dispositions applicables à la zone NP2	39
III. Dispositions applicables à la zone NP3	40
IV. Dispositions applicables à la zone NP4	41
V. Dispositions applicables à la zone NP5	42
VI. Dispositions applicables à la zone NP6	43
VII. Dispositions applicables à la zone NP7	43
VIII. Dispositions applicables à la zone NP8	44
Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-sur-Marne	45
IX. Dispositions applicables à la zone NSM1	45
X. Dispositions applicables à la zone NSM2	45
XI. Dispositions applicables à la zone NSM3	47
XII. Dispositions applicables à la zone NSM4	48
XIII. Dispositions applicables à la zone NSM5	49
XIV. Dispositions applicables à la zone NSM6	51
XV. Dispositions applicables à la zone NSM7	52
Dispositions applicables à la seule ville de Noisy-le-Grand	53
I. Dispositions applicables à la zone NLG1	53
II. Dispositions applicables à la zone NLG2	53
III. Dispositions applicables à la zone NLG3	54
IV. Dispositions applicables à la zone NLG4	55
V. Dispositions applicables à la zone NLG5	55
VI. Dispositions applicables à la zone NLG6	56
VII. Dispositions applicables à la zone NLG7	56
Dispositions applicables à la seule ville de Rosny-sous-Bois	58
I. Dispositions applicables à la zone RSB1	58
II. Dispositions applicables à la zone RSB2	59
III. Dispositions applicables à la zone RSB3	60
IV. Dispositions applicables à la zone RSB4	61
V. Dispositions applicables à la zone RSB5	62
VI. Dispositions applicables à la zone RSB6	63
VII. Dispositions applicables à la zone RSB7	63
VIII. Dispositions applicables à la zone RSB8	65
Dispositions applicables à la seule ville de Vaujours	66
I. Dispositions applicables à la zone VJ1	66
II. Dispositions applicables à la zone VJ2	66
III. Dispositions applicables à la zone VJ3	67
IV. Dispositions applicables à la zone VJ4	67
V. Dispositions applicables à la zone VJ5	68
VI. Dispositions applicables à la zone VJ6	68
Dispositions applicables à la seule ville de Villemomble	70
I. Dispositions applicables à la zone VL1	70
II. Dispositions applicables à la zone VL2	71
III. Dispositions applicables à la zone VL3	71
IV. Dispositions applicables à la zone VL4	73
V. Dispositions applicables à la zone VL5	74

VI. Dispositions applicables à la zone VL6	75
--	----

PREAMBULE

Les présentes dispositions s'appliquent selon la logique suivante :

- Les dispositions communes sont présentées au sein du règlement écrit, dans la partie relative aux dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines
- Les dispositions de fond sont détaillées par commune du territoire au sein des dispositions suivantes, en fonction des noms de zone identifiées au document graphique « 4.2.9 Plan des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives », permettant de délimiter les secteurs de règles.

Dispositions applicables à la seule ville de Clichy-sous-Bois

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CSB1

ARTICLE 1. REGLE GENERALE

1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur les limites latérales (joignant l'alignement) si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, les dispositions particulières suivantes sont prévues :

- dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- pour les terrains présentant une largeur de façade supérieure à 20 mètres, une implantation en retrait d'une limite séparative latérale est possible, à condition qu'une continuité visuelle soit assurée.
- au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë. Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°;
- dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites latérales (joignant l'alignement) si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ou en retrait.

1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2. REGLES DE RETRAIT

2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,50$ m).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CSB2

ARTICLE 3. REGLE GENERALE

3.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de constructibilité principale :

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Au surplus :

- Dans le secteur CSB2, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 15 mètres,
- Dans le secteur CSB2a, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 15 mètres,
- Dans le secteur CSB2b, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur au maximum l'une des deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 15 mètres.
- En limite de la zone CSB3, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande de constructibilité principale :

- Dans le secteur CSB2 et CSB2a, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées au maximum une des deux limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans le secteur CSB2b, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

3.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 4. REGLES DE RETRAIT

4.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

4.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres ($L = H/2 \geq 6$ m).

4.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 6 mètres ($L = H \geq 6$ m).

En limite de la zone CSB4, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H \geq 8 \text{ m}$).

4.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

4.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/3 \geq 3 \text{ m}$).

En limite de la zone CSB3, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

4.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

En limite de la zone CSB3, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H \geq 8 \text{ m}$).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CSB3

ARTICLE 5. REGLE GENERALE

5.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- dans le cas d'une unité foncière ayant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres, sur une ou deux limites séparatives latérales,
- dans le cas d'une unité foncière ayant une largeur de façade sur rue supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 12 mètres, en retrait sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales,
- dans le cas d'une unité foncière dont la largeur excède 12 mètres, en retrait des limites séparatives latérales.

5.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 6. REGLES DE RETRAIT

6.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H \geq 8 \text{ m}$).

6.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

6.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans le cas d'une unité foncière ayant une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum 3 mètres ($L = H/3 \geq 3 \text{ m}$).

Dans le cas d'une unité foncière ayant une largeur de façade sur rue supérieure à 10 mètres, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

6.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H \geq 8 \text{ m}$).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CSB4

ARTICLE 7. REGLE GENERALE

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites latérales (joignant l'alignement) si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ou en retrait.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, les dispositions particulières suivantes sont prévues :

- dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- pour les terrains présentant une largeur de façade supérieure à 20 mètres, une implantation en retrait d'une limite séparative latérale est possible, à condition qu'une continuité visuelle soit assurée.
- au contact de chaque construction voisine, il peut être imposé que la bande constructible soit limitée à l'épaisseur de la construction contiguë. Dans ce cas, la construction nouvelle doit s'inscrire dans une enveloppe définie d'une part par l'épaisseur de la construction contiguë, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres, d'autre part par un angle de 45°;
- dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles,

de façon à introduire des rythmes.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites latérales (joignant l'alignement) si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ou en retrait.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite de fond de terrain, si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue, dès lors que la hauteur absolue de la construction implantée sur cette limite n'excède pas 3 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 8. REGLES DE RETRAIT

8.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

8.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2.50$ m).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CSB5

ARTICLE 9. REGLE GENERALE

9.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales si la ou les façades en limite parcellaire ne présentent aucune vue ou en retrait.

9.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

ARTICLE 10. REGLES DE RETRAIT

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

Dispositions applicables à la seule ville de Coubron

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C1

ARTICLE 11. REGLE GENERALE

11.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

L'adossment à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 13m au faîtage.

11.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives.

L'adossment à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 13m au faîtage.

ARTICLE 12. REGLES DE RETRAIT

12.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 8m ($L=H \geq 8m$).

12.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 2,50m ($L=H/2 \geq 2,5m$).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C2

ARTICLE 13. REGLE GENERALE

L'implantation sur une limite séparative latérale est admise en cas de façade aveugle, sauf dans les cas où la limite séparative coïncide avec la limite entre la zone C2 et la zone A.

Dans tous les autres cas, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le cas de la Sente de Derrière les Jardins, les constructions respecteront les règles ci-dessous et seront implantées à 2,50 m au moins de la limite effective de l'emprise du chemin.

ARTICLE 14. REGLES DE RETRAIT

14.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6m ($L \geq 6m$).

14.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 m ($L \geq 2,50 m$).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C3

ARTICLE 15. REGLE GENERALE

15.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de retraitement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être jointives des limites séparatives latérales dans les cas et aux conditions ci-après :

- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 11 mètres, construction en mitoyenneté admise sur les deux limites latérales ;
- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 11 mètres et n'excède pas 20 mètres, construction en mitoyenneté admise sur une seule limite latérale ;
- Quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions ayant été édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, dans la limite de leur héberge.

L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 13m au faîtage. Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

15.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives.

L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 13m au faîtage.

ARTICLE 16. REGLES DE RETRAIT

16.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 8m ($L=H \geq 8m$).

16.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 2,50m ($L=H/2 \geq 2,5m$).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C4

ARTICLE 17. REGLE GENERALE

Les constructions non affectées à une activité peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur totale soit limitée à 3,50 m, dans une bande de 2,50 m calculée à partir de cette limite, en cas de couverture terrasse. En cas de toiture à pente, la hauteur au faîtage est limitée à 4,50 m sous réserve que la hauteur à l'égout soit limitée à 3,00 m.

L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser 13 m au faîtage.

ARTICLE 18. REGLES DE RETRAIT

18.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 8m ($L=H \geq 8m$). Pour les constructions à usage d'activité, cette distance minimum est ramenée à 6m.

18.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à 2,50m ($L=H/2 \geq 2,5m$).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C5

ARTICLE 19. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 20. REGLES DE RETRAIT

20.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Dans le secteur C5a uniquement :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

Dans le secteur C5b uniquement :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6m ($L \geq 6m$).

20.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Dans le secteur C5a uniquement :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

Dans le secteur C5b uniquement :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6m ($L \geq 6m$).

Dispositions applicables à la seule ville de Gagny

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE G1

ARTICLE 21. REGLE GENERALE

21.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

21.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 22. REGLES DE RETRAIT

22.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8\text{ m}$).

Par rapport aux autres limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H/2 \geq 8\text{ m}$).

22.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 5m.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE G2

ARTICLE 23. REGLE GENERALE

23.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

23.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 24. REGLES DE RETRAIT

24.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8\text{ m}$).

24.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m ($L \geq H/2 \geq 6\text{ m}$).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE G3

ARTICLE 25. REGLE GENERALE

25.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

25.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 26. REGLES DE RETRAIT

26.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H/2 \geq 8\text{ m}$).

26.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L = H/3 \geq 2,5\text{ m}$).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE G4

ARTICLE 27. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 28. REGLES DE RETRAIT

28.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H/2 \geq 8m$).

28.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE G5

ARTICLE 29. REGLE GENERALE

29.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

Toutefois, lorsque les parcelles jouxtent la zone G4, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

29.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 30. REGLES DE RETRAIT

30.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Lorsque les parcelles jouxtent la zone G4, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8m$).

Lorsque les parcelles ne jouxtent pas la zone G4, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m ($L \geq H \geq 6m$).

30.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Lorsque les parcelles jouxtent la zone G4, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8m$).

Lorsque les parcelles ne jouxtent pas la zone G4, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Dispositions applicables à la seule ville de Gournay-sur-Marne

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE GSM1

ARTICLE 31. REGLE GENERALE

31.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de 20 mètres, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales.

31.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 32. REGLES DE RETRAIT

32.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

32.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à

- 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales
- 8 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE GSM2

ARTICLE 33. REGLE GENERALE

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de façade ne comportant pas de vue.

33.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale*, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire*, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

33.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 34. REGLES DE RETRAIT

34.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Le retrait doit être au moins égal à 8 mètres.

34.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues

Le retrait doit être au moins égal à 2,50 mètres pour les limites séparatives latérales, et à 8 mètres pour les autres limites séparatives.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE GSM3

ARTICLE 35. REGLE GENERALE

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de façade ne comportant pas de vue.

35.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une profondeur de 25 m mesurée à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative latérale, à l'exception de l'alignement sur l'avenue de Champs, où les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à compter de l'alignement, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en retrait des deux limites séparatives latérales.

35.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 36. REGLES DE RETRAIT

36.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

36.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à

- 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales
- 8 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE GSM4

ARTICLE 37. REGLE GENERALE

L'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'en cas de façade ne comportant pas de vue.

37.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale*, les constructions s'implantent :

- Lorsque la largeur de façade sur rue du terrain est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale,
- Lorsque la largeur de façade sur rue du terrain est supérieure à 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales,
- Sur les terrains d'angle, quelle que soit la largeur de façade sur rue de l'unité foncière, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire*, les extensions des constructions existantes s'implantent en retrait des limites séparatives latérales.

37.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 38. REGLES DE RETRAIT

38.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

38.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à

- 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
- 8 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Lorsque qu'il existe une servitude de passage entre la construction et la limite séparative, la distance indiquée ci-dessus est augmentée de la largeur de la servitude ou de 5 mètres si la largeur de la servitude est inférieure à 5 mètres.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE GSM5

ARTICLE 39. REGLE GENERALE

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 40. REGLES DE RETRAIT

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses, avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions applicables à la seule ville du Raincy

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LR1

ARTICLE 41. REGLE GENERALE

41.1. Implantation dans la bande de constructibilité principale*

Dans la zone LR1 le long de l'Avenue de la Résistance et des places du Général de Gaulle et Thiers, l'implantation est imposée sur les deux limites latérales. Sur ces secteurs l'implantation en fond de parcelle est possible pour des constructions en rez-de-chaussée, à occupation commerciale implantées à l'alignement sur rue.

Pour les autres occupations, l'implantation en retrait est obligatoire, dans les conditions définies à l'article 42.

Dans le reste de la zone LR1, l'implantation est autorisée sur une limite latérale ou en retrait des limites.

41.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 42. REGLES DE RETRAIT

42.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

42.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives doit être au moins égale à 9 mètres.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LR2

ARTICLE 43. REGLE GENERALE

43.1. Implantation dans la bande de constructibilité principale*

Dans la zone LR2, l'implantation est autorisée :

- sur une limite latérale ou en retrait des limites,
- En cas de retrait, ceux-ci doivent respecter les règles définies à l'article 44 ci-après, pour les implantations dans la bande de constructibilité secondaire.

43.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 44. REGLES DE RETRAIT

44.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 8 mètres. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

44.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives doit être au moins égale à :

- 4 mètres pour les parcelles dont la largeur n'excède pas 12 mètres,
- 3 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.

En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

44.3. Limites de fond de parcelles situées dans la bande de constructibilité principale

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur maximale de la construction.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LR3

ARTICLE 45. REGLE GENERALE

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent respecter les règles de retrait ci-après.

ARTICLE 46. REGLES DE RETRAIT

46.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment avec un minimum de 8 mètres. En cas de pignon la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

46.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 12 mètres.
- 4 mètres pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 10 mètres et 12 mètres.
- 2 mètres pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 10 mètres.

En cas de pignon, la hauteur est la moyenne entre le faitage et l'égout du toit.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les terrains situés en mitoyenneté des zones LR1 et LR2 et occupés par une construction implantée en limite séparative, la construction projetée pourra s'implanter sur cette limite séparative sur une profondeur de 15 mètres par rapport à la marge de retrait définie à l'article sur l'implantation des constructions par rapport à la voirie, sauf en cas de limite séparative avec un terrain sur lequel est situé un bâtiment protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, identifié en annexe du présent PLUi.

Pour les terrains, existants avant l'approbation du PLUi, d'une largeur inférieure à 16 mètres, l'implantation est autorisée en limite séparative d'un seul côté sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à la marge de retrait définie à l'article sur l'implantation des constructions par rapport à la voirie.

Pour les terrains comportant une construction principale mitoyenne en bon état, tout type de construction est possible en adossement à cette construction sans dépasser les limites du mur mitoyen.

Dispositions applicables à la seule ville des Pavillons-sous-Bois

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB1

ARTICLE 47. REGLE GENERALE

47.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 47.1.1. • Dans la zone LPSB1, à l'exception du secteur LPSB1a

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

- 47.1.2. • Dans le secteur LPSB1a

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales.

47.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait de celle-ci.

ARTICLE 48. REGLES DE RETRAIT

48.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

48.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale au tiers de la hauteur de la façade ($L \geq H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB2

ARTICLE 49. REGLE GENERALE

49.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales.

49.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites.

ARTICLE 50. REGLES DE RETRAIT

50.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

50.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale au tiers de la hauteur de la façade ($L \geq H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB3

ARTICLE 51. REGLE GENERALE

ARTICLE 52. LES CONSTRUCTIONS S'IMPLANTERONT EN LIMITES SEPARATIVES OU EN RETRAIT. REGLES DE RETRAIT

52.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

52.1.1.

Par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait sera au moins égale à 6 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

52.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait sera au moins égale à 1 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/3$) avec un minimum de 3 mètres.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB4

ARTICLE 53. REGLE GENERALE

53.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter :

- sur au moins une des deux limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur sur rue inférieure ou égale à 15 mètres,
- en retrait des limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur sur rue supérieure à 15 mètres.

En limite du chemin de halage le long du canal de l'Ourcq, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de la limite séparative.

53.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront s'implanter en retrait des autres limites séparatives latérales.

ARTICLE 54. REGLES DE RETRAIT

54.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

54.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La marge de retrait sera au moins égale à 6 mètres.

54.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

54.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

54.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La marge de retrait sera au moins égale à 2,50 mètres.

54.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La marge de retrait sera au moins égale au tiers de la hauteur de la façade ($L \geq H/3$), avec un minimum de 3 mètres.

54.3. Règles applicables en limite du chemin de halage

En limite du chemin de halage le long du canal de l'Ourcq, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB5

ARTICLE 55. REGLE GENERALE

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.
Le long des zones LPSB3 et LPSB4, le retrait est obligatoire.

ARTICLE 56. REGLES DE RETRAIT

La marge de retrait sera au moins égale à :

- 3 mètres ;
- 8 mètres en limite des zones LPSB3 et LPSB4.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LPSB6

ARTICLE 57. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 58. REGLES DE RETRAIT

58.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

58.1.1. Terrains situés au nord du canal de l'Ourcq

La marge de retrait sera au moins égale à 3 mètres.

58.1.2. Terrains situés au sud du canal de l'Ourcq

Par rapport à la limite séparative du chemin de halage, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/2$), avec un minimum de 8 mètres.

58.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

58.2.1. Terrains situés au nord du canal de l'Ourcq

La marge de retrait sera au moins égale à 3 mètres.

58.2.2. Terrains situés au sud du canal de l'Ourcq

Par rapport à la limite séparative du chemin de halage, la marge de retrait sera au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives, la marge de retrait sera au moins égale au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L \geq H/3$), avec un minimum de 2,5 mètres.

Dispositions applicables à la seule ville de Livry-Gargan

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LG1

ARTICLE 59. REGLE GENERALE

59.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

59.2. Dispositions applicables aux autres limites séparatives

Les dispositions de l'article 1.1 s'appliquent également aux autres limites séparatives.

ARTICLE 60. REGLES DE RETRAIT

60.1. Dispositions applicables aux limites séparatives

60.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

60.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, en dehors des limites de fond de parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 m ($L \geq H/2 \geq 2,50$ m).

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LG2

ARTICLE 61. REGLE GENERALE

61.1. Dispositions applicables aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

61.2. Dispositions applicables aux autres limites séparatives

Les dispositions de l'article 61.1 s'appliquent également aux autres limites séparatives.

ARTICLE 62. REGLES DE RETRAIT

62.1. Dispositions applicables aux limites séparatives

62.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

62.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, en dehors des limites de fond de parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 m ($L \geq H/2 \geq 2,5$ m).

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LG3

ARTICLE 63. REGLE GENERALE

63.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein d'une bande de profondeur maximale de 15m à compter de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales dans les conditions suivantes :

- Cas des terrains dont la façade est inférieure à 10m
 - o Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales
- Cas des terrains dont la façade est comprise entre 10 et 16 m
 - o Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- Cas des terrains dont la façade est supérieure à 16m
 - o Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Au-delà d'une bande de profondeur maximale de 15m à compter de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

63.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les dispositions de l'article 63.1 s'appliquent également aux autres limites séparatives.

ARTICLE 64. REGLES DE RETRAIT

64.1. Dispositions applicables aux limites séparatives

64.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

64.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, en dehors des limites de fond de parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LG4

ARTICLE 65. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 66. REGLES DE RETRAIT

66.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

66.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, en dehors des limites de fond de parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/2 \geq 2,5$ m)

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE LG5

ARTICLE 67. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 68. REGLES DE RETRAIT

68.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8 \text{ m}$).

68.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, en dehors des limites de fond de parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,5m ($L \geq H/2 \geq 4,5 \text{ m}$)

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8 \text{ m}$).

Dispositions applicables à la seule ville de Montfermeil

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M1

ARTICLE 69. REGLE GENERALE

69.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande des 25 m, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales. L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de hauteur.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à R +1 sans excéder 7m.

69.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à R +1 sans excéder 7m.

ARTICLE 70. REGLES DE RETRAIT

70.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

70.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M2

ARTICLE 71. REGLE GENERALE

71.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

Au-delà de la bande des 25 m, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales. L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de hauteur.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

71.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

ARTICLE 72. REGLES DE RETRAIT

72.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

72.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M3

ARTICLE 73. REGLE GENERALE

73.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, lorsque leurs façades ne comportent pas de baies créant des vues. Les constructions autres qu'à destination d'habitation doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande des 25m, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales. L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de hauteur.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

73.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite.

ARTICLE 74. REGLES DE RETRAIT

74.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

74.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M4

ARTICLE 75. REGLE GENERALE

75.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions autres qu'à usage d'habitation s'implantent en retrait des limites séparatives latérales.

Dans une bande de 21m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte ou de la limite de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions à destination d'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales dans les cas et aux conditions ci-après :

- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière n'excède pas 12m, construction en mitoyenneté admise sur les deux limites latérales,
- lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 12m et n'excède pas 15m, construction en mitoyenneté admise sur une seule limite latérale,
- quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'habitation ayant été édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

Au-delà de la bande des 21 m, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales. L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de hauteur.

75.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

L'adossement à des bâtiments existants édifiés en limites séparatives sur des parcelles limitrophes est admis dans la limite de leur héberge, sans dépasser toutefois les règles de hauteur.

ARTICLE 76. REGLES DE RETRAIT

76.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La marge de retrait sera au moins égale à la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

76.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La marge de retrait sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m dans la bande des 21 m et à 4 m au-delà. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

76.3. Servitude de cour commune

En cas d'instauration d'une servitude de cour commune, la distance horizontale de tout point

d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m. Cette règle s'applique à toutes les constructions, y compris celles dont les façades en vis-à-vis seraient aveugles.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M5

ARTICLE 77. REGLE GENERALE

Toute construction doit s'implanter soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites.

ARTICLE 78. REGLES DE RETRAIT

78.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres.

78.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à 3 mètres.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE M6

ARTICLE 79. REGLE GENERALE

La construction en limite de propriété est admise dans les cas suivants :

- Lorsque la largeur de l'unité foncière n'excède 20m, construction en mitoyenneté autorisée sur les deux limites latérales,
- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 20m et n'excède pas 30m, construction en mitoyenneté autorisée sur une seule limite latérale,
- Pour les constructions à usage d'activités* ou d'entrepôts et quelle que soit la largeur de l'unité foncière, adossement possible à des constructions à usage d'activités* ou d'entrepôts édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales mais uniquement en prolongement des constructions existantes. Il en est de même pour des constructions édifiées simultanément.

ARTICLE 80. REGLES DE RETRAIT

80.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 m.

80.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 m.

Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-Plaisance

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP1

ARTICLE 81. REGLE GENERALE

81.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

81.1.1. Le long de l'avenue du Maréchal Foch

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de l'avenue du Maréchal Foch, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée, cette bande peut être portée à 30 mètres sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limites séparatives, sur ces 5 derniers mètres, n'excède pas 4 mètres au point le plus haut.

Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

81.1.2. Dans le reste de la zone NP1

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement de voie, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

81.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 82. REGLES DE RETRAIT

82.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

82.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/3 \geq 2,5$ m).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP2

ARTICLE 83. REGLE GENERALE

83.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 24 mètres à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Au-delà de la bande des 24 mètres, les extensions des constructions existantes devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

83.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 84. REGLES DE RETRAIT

84.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

84.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/3 \geq 2,5$ m).

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP3

ARTICLE 85. REGLE GENERALE

85.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- **Dans une bande de 24 mètres comptée à partir de l'alignement :**
 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 10 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande des 24 mètres

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

85.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 86. REGLES DE RETRAIT

86.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

86.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/3 \geq 2,5$ m).

ARTICLE 87. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DESTINATION DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » n'est pas réglementée.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP4

ARTICLE 88. REGLE GENERALE

88.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales ou en retrait.

88.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 89. REGLES DE RETRAIT

89.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres

89.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 mètres.

89.3. Retrait par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions (hors annexe) doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative de fond de parcelle constitue une limite de zone, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit $\leq$ à 60cm) au point le plus proche de cette limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP5

ARTICLE 90. REGLE GENERALE

90.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

90.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 91. REGLES DE RETRAIT

91.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

91.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/3 \geq 2,5$ m).

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP6

ARTICLE 92. REGLE GENERALE

92.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

92.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 93. REGLES DE RETRAIT

93.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m)

93.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Par rapport aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toit inférieur ou égal à 60 cm) au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5m ($L \geq H/3 \geq 2,5$ m).

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP7

ARTICLE 94. REGLE GENERALE

94.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

94.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 95. REGLES DE RETRAIT

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP8

ARTICLE 96. REGLE GENERALE

96.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

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

96.2. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites.

ARTICLE 97. REGLES DE RETRAIT

97.1. Par rapport aux limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit $\leq$ à 60cm) au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale constitue une limite de zone UC, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction (hors débord du toit $\leq$ à 60cm) au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à $L=H$ sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

97.2. Par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, d'une distance au moins égale à $L= H$ sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Dispositions applicables à la seule ville de Neuilly-sur-Marne

IX. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM1

ARTICLE 98. REGLE GENERALE

98.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales.

98.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 99. REGLES DE RETRAIT

99.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 6 mètres.
($L \geq H-3$ et $L \geq 6$ mètres).

99.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de sa hauteur, avec un minimum de trois mètres. ($L \geq H/3$ et $L \geq 3$ mètres).

Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. Elle ne devra pas dépasser les héberges de cette construction.

X. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM2

ARTICLE 100. REGLE GENERALE

100.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de constructibilité principale :

- Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites,
- L'implantation sur les limites séparatives latérales peut être imposée pour assurer une

- continuité bâtie d'un terrain à l'autre,
- L'implantation en retrait des limites séparatives latérale peut être imposée, notamment en vue d'aménager un espace libre en continuité avec un espace libre existant sur le terrain voisin ou pour conserver un arbre de haute tige,

Dans la bande de constructibilité secondaire :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

100.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. Elle devra pas dépasser les héberges de cette construction.

ARTICLE 101. REGLES DE RETRAIT

101.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

101.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Dans la bande de constructibilité principale :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. ($L \geq 8$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 8$ mètres).

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone NSM2 et NSM5, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres. ($L \geq 10$ mètres).

101.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres. ($L \geq 6$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de trois mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone NSM2 et NSM5, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. ($L \geq 8$ mètres).

101.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

101.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. ($L \geq 8$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 8$ mètres).

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone NSM2 et NSM5, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres. ($L \geq 10$ mètres).

101.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres. ($L \geq 6$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres).

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone NSM2 et NSM5, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. ($L \geq 8$ mètres).

XI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM3

ARTICLE 102. REGLE GENERALE

Dans la bande de constructibilité principale :

- Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites,

Dans la bande de constructibilité secondaire :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 103. REGLES DE RETRAIT

103.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Dans la bande de constructibilité principale :

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

($L \geq 8$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de L, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade comporte des baies créant des vues, L doit être au moins égal à 8 mètres ($L \geq 8$ m).

103.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres. ($L \geq 6$ mètres).

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de L, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade ne comporte pas de baie créant des vues, L doit être au moins égal à 4 mètres ($L \geq 4$ m).

XII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM4

ARTICLE 104. REGLE GENERALE

:

Au sein de la bande de constructibilité principale

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative,
- Sur les terrains situés en bordure de la rue Théophile Gaubert, les constructions doivent être implantées, à tous les niveaux, de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

Au-delà de la bande de constructibilité principale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative.

ARTICLE 105. REGLES DE RETRAIT

105.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 6m ($L = H - 3$ et $L \geq 6m$).

105.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Au sein de la bande de constructibilité principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 6m ($L = H - 3$ et $L \geq 6m$).

Au-delà de la bande de constructibilité principale,

la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ($L = H/3 \geq 3m$).

XIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM5

ARTICLE 106. REGLE GENERALE

106.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions destinées à l'habitation peuvent être jointives des limites séparatives latérales dans les cas et aux conditions ci-après :

- Lorsque la largeur de la façade du terrain n'excède pas 11 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 11 mètres et n'excède pas 20 mètres, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de ces limites,
- Lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.

Pour les autres constructions :

- Si la façade comporte des baies créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Si la façade ne comporte pas de baies créant des vues, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.

Au-delà de la bande de constructibilité principale :

- Si la façade comporte des baies créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Si la façade ne comporte pas de baies créant des vues, les constructions peuvent être

implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m².

—

106.1.1. Dispositions particulières

Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 11 m à la date d'approbation du PLUi, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de ces limites.

106.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- Si la façade comporte des baies créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Si la façade ne comporte pas de baies créant des vues, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m².

ARTICLE 107. REGLES DE RETRAIT

107.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

107.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Au sein de la bande de constructibilité principale

- La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 8$ mètres.)

Au-delà de la bande de constructibilité principale

- La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H$ et $L \geq 8$ mètres.)

107.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Au sein de la bande de constructibilité principale

- La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point, avec un minimum de 2,5 mètres. ($L \geq H/3$ et $L \geq 2,5$ mètres.)

Au-delà de la bande de constructibilité principale

- La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres. ($L \geq 2,5$ mètres.)

107.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

107.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H$ et $L \geq 8$ mètres.)

107.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres. ($L \geq 2,5$ mètres.)

XIV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM6

ARTICLE 108. REGLE GENERALE

L'implantation des constructions en limite séparative n'est autorisée que dans le cas où la construction nouvelle s'accroche en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. La construction à édifier peut dépasser les héberges de la construction existante sur une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 109. REGLES DE RETRAIT

109.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de L, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade comporte des baies créant des vues, L doit être au moins égal à 8 mètres ($L \geq 8$ m).

109.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de L, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade ne comporte pas de baie créant des vues, L doit être au moins égal à 4 mètres ($L \geq 4$ m).

109.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP)

Si la façade comporte des baies :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres. ($D \geq 8$ mètres.)

Si la façade ne comporte pas de baies :

- les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de ces limites.
- en cas d'implantation en retrait, la distance (D) entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres. ($D \geq 2,5$ mètres.)

XV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NSM7

ARTICLE 110. REGLE GENERALE

Si la façade comporte des baies créant des vues, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Si la façade ne comporte pas de baies créant des vues, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, à condition que la longueur de la façade sur rue du terrain soit inférieure ou égale à 30 mètres, soit en retrait de ces limites.

Lorsque la limite de terrain se confond avec la limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 111. REGLES DE RETRAIT

111.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H$ et $L \geq 6$ mètres).

Lorsque la limite de terrain se confond avec la limite de zone, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 8 mètres. ($L \geq H$ et $L \geq 8$ mètres).

111.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point, avec un minimum de 4 mètres. ($L \geq H/3$ et $L \geq 4$ mètres).

Lorsque la limite de terrain se confond avec la limite de zone, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 6 mètres. ($L \geq H/2$ et $L \geq 6$ mètres).

Dispositions applicables à la seule ville de Noisy-le-Grand

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG1

ARTICLE 112. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG4, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 113. REGLES DE RETRAIT

113.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

113.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 3m ($L \geq 3m$).

113.3. Règles de retrait lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG2

ARTICLE 114. REGLE GENERALE

114.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites.

114.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 115. REGLES DE RETRAIT

115.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

115.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

115.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

115.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 3m ($L \geq 3m$).

115.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

115.3. Règles de retrait lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG3

ARTICLE 116. REGLE GENERALE

116.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces limites.

La longueur maximale de la construction implantée en limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres. La hauteur maximale de la construction est fixée à 3,5 mètres dans une bande de 3 mètres comptée à partir de la limite séparative latérale.

Les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales si le terrain satisfait aux deux conditions suivantes :

- exister à la date d'approbation du présent PLU
- avoir, dans sa plus grande largeur, une dimension inférieure ou égale à 12 mètres.

116.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 117. REGLES DE RETRAIT

117.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

117.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

117.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 12 m ($L \geq 12m$).

117.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

117.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 3m ($L \geq 3m$).

117.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 12 mètres ($L \geq 12m$).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG4

ARTICLE 118. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter sur 2 des limites séparatives.

La longueur maximale de la construction implantée en limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres

ARTICLE 119. REGLES DE RETRAIT

119.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

119.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2m ($L \geq 2m$).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG5

ARTICLE 120. REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites. Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 121. REGLES DE RETRAIT

121.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

121.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

121.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 3m ($L \geq 3m$).

121.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives de 12 mètres minimum.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG6

ARTICLE 122. REGLE GENERALE

122.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 123. REGLES DE RETRAIT

123.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

123.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 m ($L \geq 2,5 m$).

123.3. Règles de retrait lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLG7

ARTICLE 124. REGLE GENERALE

124.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait.

Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant, les constructions peuvent s'implanter sur plusieurs limites séparatives.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implantera en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 125. REGLES DE RETRAIT

125.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

125.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

125.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 3m ($L \geq 3m$).

125.1. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des autres limites séparatives de 12 mètres minimum.

125.2. Règles de retrait lorsque la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone NLG3, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

Dispositions applicables à la seule ville de Rosny-sous-Bois

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB1

ARTICLE 126. REGLE GENERALE

126.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

126.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées en limite de fond de terrain pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

ARTICLE 127. REGLES DE RETRAIT

127.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

127.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Par rapport aux limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

127.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Par rapport aux limites de fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H \geq 4 \text{ m}$).

Dans le cas de constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

127.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

127.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Par rapport aux limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5 \text{ m}$).

127.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Par rapport aux limites de fond de parcelle, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

Dans le cas de constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB2

ARTICLE 128. REGLE GENERALE

128.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

128.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les autres limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

ARTICLE 129. REGLES DE RETRAIT

129.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

129.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H$ et 2,5 m minimum).

129.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Par rapport aux autres limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H \geq 4$ m).

Dans le cas de constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

129.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

129.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance (L) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H$ et 2,5 m minimum).

129.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Par rapport aux autres limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

Dans le cas de constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB3

ARTICLE 130. REGLE GENERALE

130.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, dès lors que les façades ne comportent pas de baies créant de vue ou sont constituées de murs aveugles.

Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions doivent être implantées :

- Sur une seule des limites séparatives latérales,
- Ou en retrait des limites séparatives latérales.

130.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 131. REGLES DE RETRAIT

131.1. Règles de retrait par rapport aux limites latérales

131.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H/2 \geq 8$ m).

131.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/3 \geq 4 \text{ m}$).

131.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L = H \geq 8 \text{ m}$).

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB4

ARTICLE 132. REGLE GENERALE

132.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

132.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les autres limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

ARTICLE 133. REGLES DE RETRAIT

133.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

133.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres ($L = H \geq 2,5 \text{ m}$).

133.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égal à au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres ($L = H/3 \geq 2,5 \text{ m}$).

133.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Dans le cas des constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

Dans tous les autres cas, les règles de calculs définies au paragraphe 131.1 ci-dessus s'appliquent.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB5

ARTICLE 134. REGLE GENERALE

134.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

134.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives. Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les autres limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

ARTICLE 135. REGLES DE RETRAIT

135.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

135.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H$ et 2,5 m minimum).

135.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H/2$ et 2,5 m minimum).

135.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Dans le cas des constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

Dans tous les autres cas, les règles de calculs définies au paragraphe 135.1 ci-dessus s'appliquent.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB6

ARTICLE 136. REGLE GENERALE

136.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

136.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives. Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les autres limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

ARTICLE 137. REGLES DE RETRAIT

137.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

137.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 m ($L \geq H$ et 8 m minimum).

Dans le secteur RSB6a, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 m ($L \geq H - 3$ et 8 m minimum).

137.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H/2$ et 2,5 m minimum).

137.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Dans le cas des constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

Dans tous les autres cas, les règles de calculs définies au paragraphe 137.1 ci-dessus s'appliquent.

VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB7

ARTICLE 138. REGLE GENERALE

138.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

Dans le cas de décrochés et retraits partiels d'éléments de façade significatifs d'une longueur de 6m minimum, la partie de façade ne comportant pas création de vue doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,

138.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Dans les secteurs RSB7 et RSB7a

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives. Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres peuvent être implantées sur les autres limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vue.

Dans le seul secteur RSB7b

Les constructions doivent être implantées en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 139. REGLES DE RETRAIT

139.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

139.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

Dans le seul secteur RSB7

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 m ($L \geq H$ et 8 m minimum).

Dans le secteur RSB7a

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3,5 m ($L \geq H$ et 3,5 m minimum).

Dans le secteur RSB7b

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5 m ($L \geq H$ et 2,5 m minimum).

139.1.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Dans le seul secteur RSB7

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m ($L \geq H/2$ et 4 m minimum).

Dans le secteur RSB7a

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H/2$ et 2,5 m minimum).

Dans le secteur RSB7b

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2,5m ($L \geq H/2$ et 2,5 m minimum).

139.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Dans le cas des constructions dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$), avec un minimum de 2,5m.

Dans tous les autres cas, les règles de calculs définies au paragraphe 139.1 ci-dessus s'appliquent.

VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE RSB8

ARTICLE 140. REGLE GENERALE

140.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues,
- Ou en retrait de ces limites.

ARTICLE 141. REGLES DE RETRAIT

141.1. Règles de retrait pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m ($L \geq H/2$ et 4 m minimum).

141.1.1. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

Non réglementé.

Dispositions applicables à la seule ville de Vaujours

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ1

ARTICLE 142. REGLE GENERALE

142.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

142.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait.

ARTICLE 143. REGLES DE RETRAIT

143.1. Règles de retrait par rapport aux limites séparatives latérales

Non réglementé.

143.2. Règles de retrait par rapport aux autres limites séparatives

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4m.
($L \geq H/2$ avec 4 m minimum)

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ2

ARTICLE 144. REGLE GENERALE

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 145. REGLES DE RETRAIT

145.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

145.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5m ($L \geq 2,5m$), à l'exception des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, qui devront respecter une distance d'au moins 6 mètres.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ3

ARTICLE 146. REGLE GENERALE

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

ARTICLE 147. REGLES DE RETRAIT

147.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

147.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5m ($L \geq 2,5m$), à l'exception des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, qui devront respecter une distance d'au moins 6 mètres.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ4

ARTICLE 148. REGLE GENERALE

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de reculement :

- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est inférieure à 10 mètres :
 - les constructions doivent s'implanter en limite séparative.
 - Dans le cas de constructions à usage d'activité, l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.
- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 10 mètres et inférieure à 15 mètres :
 - Les constructions doivent s'implanter sur une limite latérale
 - Dans le cas de constructions à usage d'activité, l'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.
- Lorsque la largeur de façade de l'unité foncière est supérieure à 15 mètres :
 - L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire

Au-delà de la bande des 25 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de reculement :

- L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.

ARTICLE 149. REGLES DE RETRAIT

149.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H \geq 8m$).

149.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L= 4m$).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ5

ARTICLE 150. REGLE GENERALE

L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire.

ARTICLE 151. REGLES DE RETRAIT

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6mètres ($L=H \geq 6 m$).

Pour les bâtiments à usage de gardiennage, cette distance peut être rapportée à 2,5 mètres.

Une marge de retrait de 10 mètres minimum est imposée pour toutes les constructions situées en limite de la zone VJ4.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VJ6

ARTICLE 152. REGLE GENERALE

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, à l'exception des constructions à usage d'activités,
- Pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur n'excède pas 11 mètres édifiées à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

ARTICLE 153. REGLES DE RETRAIT

153.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L \geq H$ avec 8 mètres minimum).

153.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L \geq H/2$ avec 2,50 mètres minimum).

Dispositions applicables à la seule ville de Villemomble

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL1

ARTICLE 154. REGLE GENERALE

154.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

Au-delà d'une bande de 17 mètres à compter de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives latérales si la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

154.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 155. REGLES DE RETRAIT

155.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

155.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 10m ($L \geq 10m$).

155.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H/2 \geq 8m$). Toutefois, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, si la façade est aveugle.

155.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

155.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

155.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points

avec un minimum de 8 mètres ($L=H/2 \geq 8m$). Toutefois, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, si la façade est aveugle.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL2

ARTICLE 156. REGLE GENERALE

156.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

L'implantation sur les limites séparatives latérales n'est autorisée que si sa largeur de façade n'excède pas 15 m,

L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone VL3.

156.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

ARTICLE 157. REGLES DE RETRAIT

157.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction, avec un minimum de 8 mètres, lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone VL3.

157.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H/2 \geq 8m$). Toutefois, les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, si la façade est aveugle.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL3

ARTICLE 158. REGLE GENERALE

158.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 17 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait dans les cas suivants :

- Si la largeur de la façade est inférieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, de limite latérale à limite latérale ;
- Si la largeur de la façade est supérieure à 12 m et inférieure à 30 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale ;
- Si la largeur de la façade est supérieure à 30 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le secteur VL3a, l'implantation sur les limites séparatives latérales n'est autorisée que si sa largeur de façade n'excède pas 15m. L'implantation en retrait des limites séparatives est obligatoire lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone VL3.

Au-delà de la bande de 17 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

L'implantation sur les limites séparatives n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

158.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait. Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

ARTICLE 159. REGLES DE RETRAIT

159.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

159.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres ($L \geq 10m$).

Dans le secteur VL3a, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$) lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone VL3.

Au-delà de la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres ($L \geq 8m$).

159.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H \geq 8m$).

159.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

159.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

Dans le secteur VL3a, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$) lorsque la limite séparative est confondue avec la limite avec la zone VL3.

Au-delà de la bande de 17mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2 \geq 4m$).

159.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H \geq 8m$).

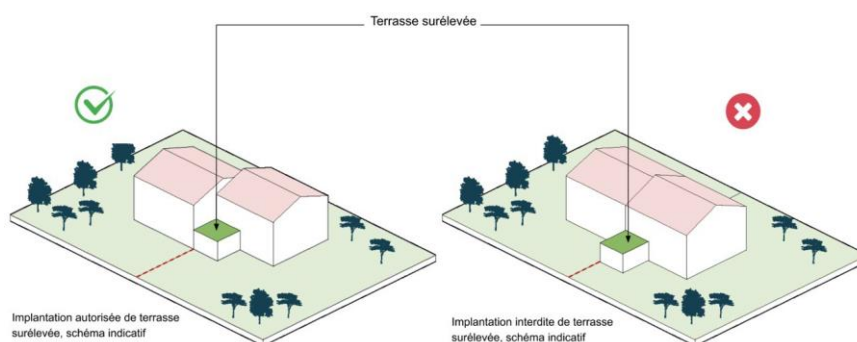
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL4

ARTICLE 160. REGLE GENERALE

160.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur une seule limite séparative latérale. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

L'implantation en limite séparative latérale d'une terrasse surélevée n'est possible que si celle-ci s'inscrit dans la largeur du pignon d'une construction existante implantée en limite séparative sur le terrain voisin.



160.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

En cas d'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle, la construction doit avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres.

ARTICLE 161. REGLES DE RETRAIT

161.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

161.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

161.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

161.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

161.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5m ($L \geq 2,5m$).

161.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL5

ARTICLE 162. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE 163. REGLES DE RETRAIT

163.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

163.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

163.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L = H/2 \geq 8m$).

163.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

163.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

163.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4m$).

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VL6

ARTICLE 164. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. L'implantation sur les limites n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

ARTICLE 165. REGLES DE RETRAIT

165.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4m$).

165.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5m ($L \geq 2,5m$).



ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLERY-SOUS-BOIS - COUBRON - GAGNY - GOURNAY-SUR-MARNE - LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - LIVRY-GARGAN - MONTFERMEIL - NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE - NOISY-LE-GRAND - NOISY-SOUS-BOIS - VALDREUIL - VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Règlement écrit

4.1.3 ANNEXE 2

Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet)

Version pour approbation en conseil de territoire du 17 décembre 2024



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
RÈglement Écrit.....	5
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPVL1 – NPNRU Marnaudes / Fosse aux bergers.....	5
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	5
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	6
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
IV. Equipement et réseaux.....	19
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPVL2 – Secteur Guérin	21
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	21
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
IV. Equipement et réseaux.....	42
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNSM1 – Val Coteau	43
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	43
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
IV. Equipement et réseaux.....	57
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNSM2 – ZAC Maison Blanche	59
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	59
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	60
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
IV. Equipement et réseaux.....	71
Dispositions applicables à la zone de projet UPNSM3 – Collège Balzac	73
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	73
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87
IV. Equipement et réseaux.....	93
Dispositions applicables à la zone de projet UPNSM4 – Secteur Auchan / SCI Baobab.....	95
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	95
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
IV. Equipement et réseaux.....	113
Dispositions applicables au sein des zones de projet UPCSb1 (Bas-Clichy a), UPCSb2 et son secteur UPCSb2a (Plateau), UPCSb3 (Bas-Clichy b).....	115
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	115
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	122
IV. Equipement et réseaux.....	132
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPLR1 – Secteur Valère Lefebvre	134
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	134
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	139
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	143
IV. Equipement et réseaux.....	149
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNPL1 – Centralité Sud	151
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	151

II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	152
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156
IV.	Équipement et réseaux	170
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNPL2 – Secteur mairie		172
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	172
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	173
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	175
IV.	Équipement et réseaux	189
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM1 – Centre-ville		191
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	191
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	192
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	196
IV.	Équipement et réseaux	203
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM2 – Secteur Notre-Dame des Anges / Général De Gaulle		205
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	205
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	206
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	210
IV.	Équipement et réseaux	219
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM3 - NPNRU		222
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	222
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	223
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	224
IV.	Équipement et réseaux	233
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPRSB1 – ZAC Côteaux Beauclair ..		235
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	235
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	236
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	240
IV.	Équipement et réseaux	247
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG1 – ZAC Écoquartier Île de la Marne		248
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	248
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	249
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	252
IV.	Équipement et réseaux	269
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG2 – ZAC des Bas-Heurts		271
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	271
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	272
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	275
IV.	Équipement et réseaux	292
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG3 – ZAC Maille Horizon Nord		294
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	294
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	295
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	298
IV.	Équipement et réseaux	315
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG3b – Secteur Mont d'Est		317
I.	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	317
II.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	318
III.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	321

IV. Équipement et réseaux.....	333
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG4 – Pôle gare Noisy-Champs	335
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	335
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	336
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	339
IV. Équipement et réseaux.....	353
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG5 – Maille Horizon Sud	355
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	355
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	356
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	359
IV. Équipement et réseaux.....	376
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPLG1 – Pavillons des contremaîtres	378
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	378
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	382
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	388
IV. Équipement et réseaux.....	396
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB1 – Boulevard Pasteur.....	397
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	397
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère.....	397
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	399
IV. Équipements et réseaux	402
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB2 – Secteur allée de la Prévoyance	403
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	403
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	403
III. Qualité urbaine, environnementale et paysagère.....	405
IV. Équipements et réseaux	408
Dispositions applicables au sein des zones de projet UPPSB3 (La Basoche) et UPPSB4 (secteur Chanzy).....	409
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	409
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère.....	410
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	411
IV. Équipements et réseaux	414
Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB5 – Secteur Émancipation	415
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	415
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère.....	416
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	417
IV. Équipements et réseaux	420
Dispositions applicables au sein des zones de projet UPRSB2, UPNPL3 et UPNSM5 (emprises de l'ex-A103).....	421
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	421
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	425
III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	429
IV. Équipement et réseaux.....	435
Annexes graphiques	437
Annexes graphiques à la zone de projet UPNSM1	437
Annexes graphiques à la zone de projet UPNPL1	437
Annexes graphiques à la zone de projet UPRSB1	437

PRÉAMBULE

Les présentes dispositions s'appliquent selon la logique suivante :

- Les dispositions communes sont présentées au sein du règlement écrit, dans la première partie du règlement et s'appliquent aux zones de projet, ainsi que les définitions du lexique du règlement ;
- Au surplus, les dispositions suivantes s'appliquent en fonction de la zone de projet identifiée au plan de zonage.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPVL1 –
NPNRU Marnaudes / Fosse aux bergers

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules à l'exception des lieux de vente de véhicules neufs ou d'occasion, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article.2 ;
- Les constructions provisoires et légères ou mobiles, sauf celles liées au fonctionnement d'un chantier ou à la commercialisation de locaux et logements neufs ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'activité agricole ;
- Les installations et ouvrages à destination d'entrepôt
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- Les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 65% de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur des constructions est limitée à 24 m au faitage ou à l'acrotère, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+6.

3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 1,50 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 1,50 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve de respect des fonctionnalités de l'espace public et d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 1 m et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

II.3.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, balcons dans une limite de 1 m de profondeur, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et

de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions, ou partie de constructions, peuvent s'implanter en limite séparative si la façade est aveugle, ou en retrait dans les autres cas.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- À 4 mètres si la façade de la construction est aveugle ou ne comporte pas de vues,
- À 8 mètres si la façade de la construction comporte des vues.

II.3.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Lorsque la façade de ces constructions, située en vis-à-vis de la limite séparative, ne comporte pas de baie créant des vues ou lorsqu'elle est constituée de murs aveugles, la distance minimale n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, la distance fixée au sein de l'annexe au règlement applicable dans la zone concernée s'applique.

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :

- À 4 mètres si la façade de la construction est aveugle ;
- À 6 mètres si la façade de la construction comporte des vues.

II.3.3.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

4.2. Traitement des toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°.

Les toitures à pente seront de préférence recouvertes par de la tuile mécanique plate ou petit moule.

Les toitures terrasses doivent accueillir des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur superficie et accessibles pour leur entretien.

Les capteurs photovoltaïques devront de préférence être implantés dans la partie basse des toitures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

4.3. Façades des constructions

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les murs pignons implantés à l'alignement doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les couleurs de matériaux, des parements et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites urbains et paysagers.

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

Les garde-corps doivent être partiellement occultant, de manière à dissuader l'installation de dispositifs de substitution.

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 2,20 m en cas de terrain en pente.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 2,20 m en cas de terrain en pente.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrées dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

5.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.5.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 10%.
Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

3.5.2.1.1. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

5.2.2. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 5.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 5.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

5.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

III.5.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.5.2.1.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

III.5.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

III.5.2.3.3. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations de résidentialisation ou de réhabilitation du parc existant, la parcelle est exonérée des obligations de plantation des espaces de pleine terre, sous réserve de maintien ou de compensation des plantations existantes.

5.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

5.3.1. Règle générale

III.5.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

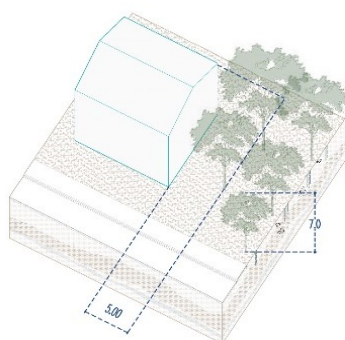
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

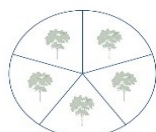
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

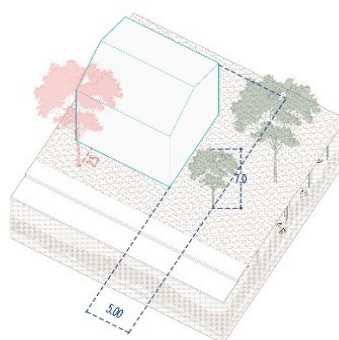
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

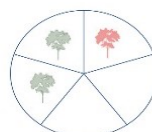
Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

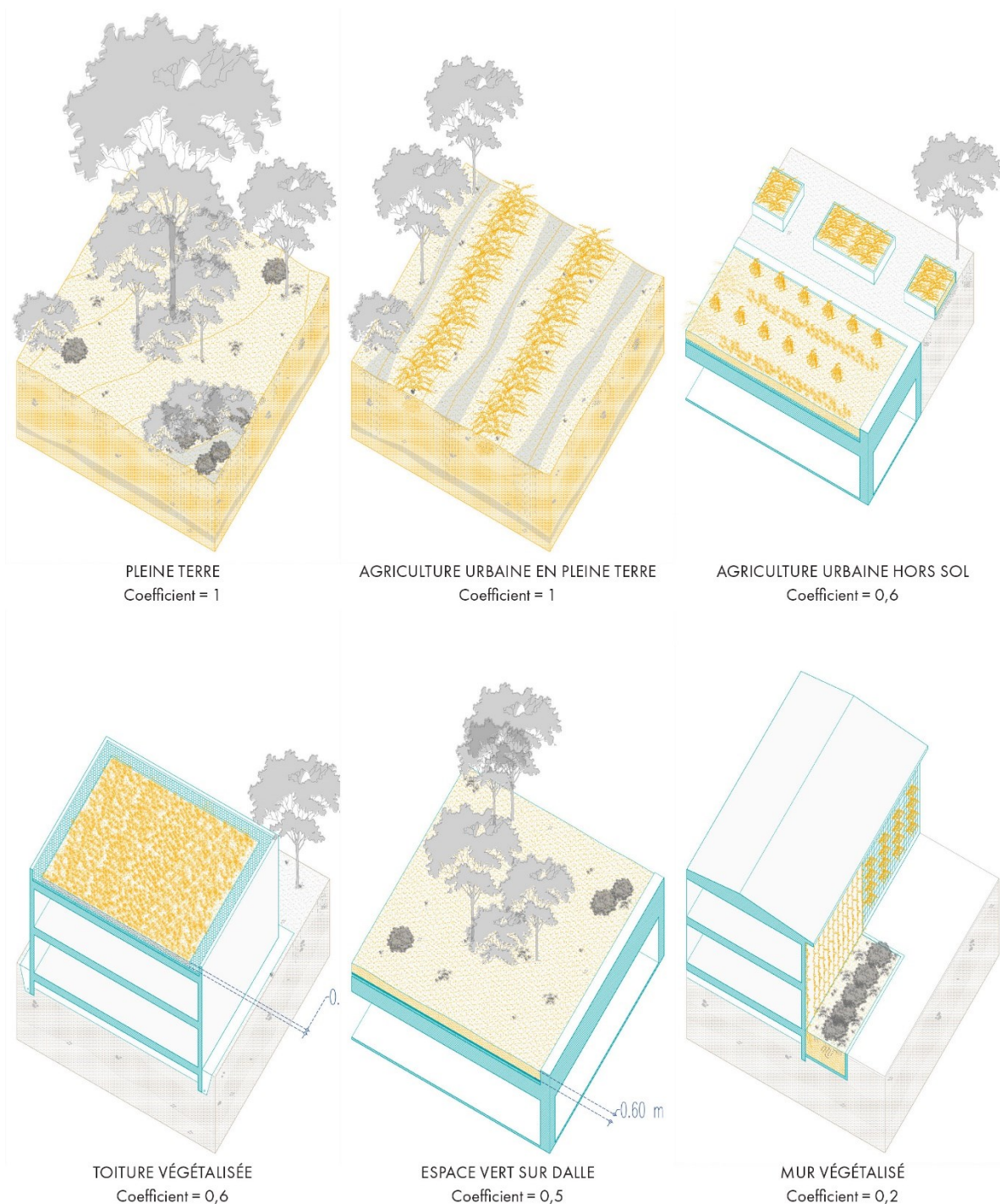
Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6

- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = **0,5**
- Murs végétalisés* = **0,2**
- Toute autre surface = **0**



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²

- **OPTION 2** : 39m^2 de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10m^2 d'espaces d'agriculture sur bacs = $(39 \times 1) + (10 \times 0,6) = 45\text{m}^2$

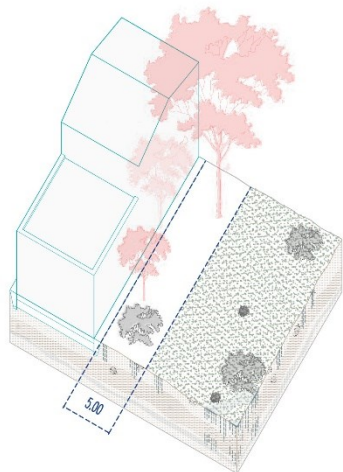
EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450m^2 dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

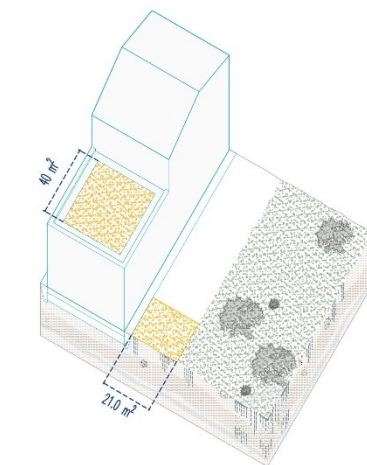
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200m^2)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

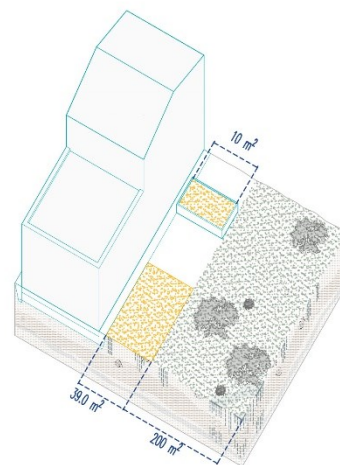
L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit : $450\text{m}^2 \times 10\% = 45\text{m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200m^2)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40m^2) = 0,6
Pleine terre (21m^2) = 1

Soit : $(40\text{m}^2 \times 0,6) + (21\text{m}^2 \times 1) = 45\text{m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200m^2)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10m^2) = 0,6
Pleine terre (39m^2) = 1

Soit : $(10\text{m}^2 \times 0,6) + (39\text{m}^2 \times 1) = 45\text{m}^2$ de surface éco-aménagées.

5.3.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m^2
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m^2 .

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

5.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

5.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

5.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 35 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

5.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

7.1. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

7.2. Voies et voies d'accès

7.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

7.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPVL2 – Secteur Guérin

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit,	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration inférieures ou égales à 500m ² de surface de plancher sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - et que les nécessités de	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
			leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition : - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, - qu'ils soient	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			situés sur le même terrain - et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation

		(PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2, et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,

- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est de 70%.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
- Dans une bande de constructibilité secondaire*, 12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+2+combles ou attique

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :

- D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés
- De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

- Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 15 mètres.
- La surface du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 70% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.
- Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie.

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

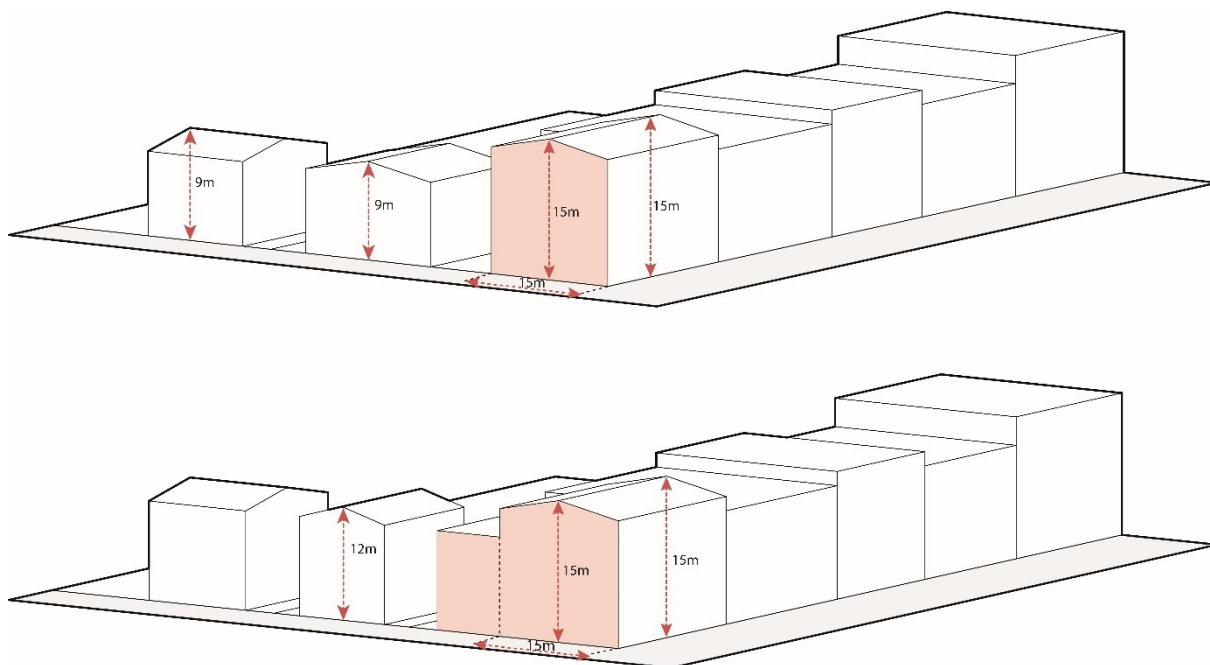
Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En contrepartie, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

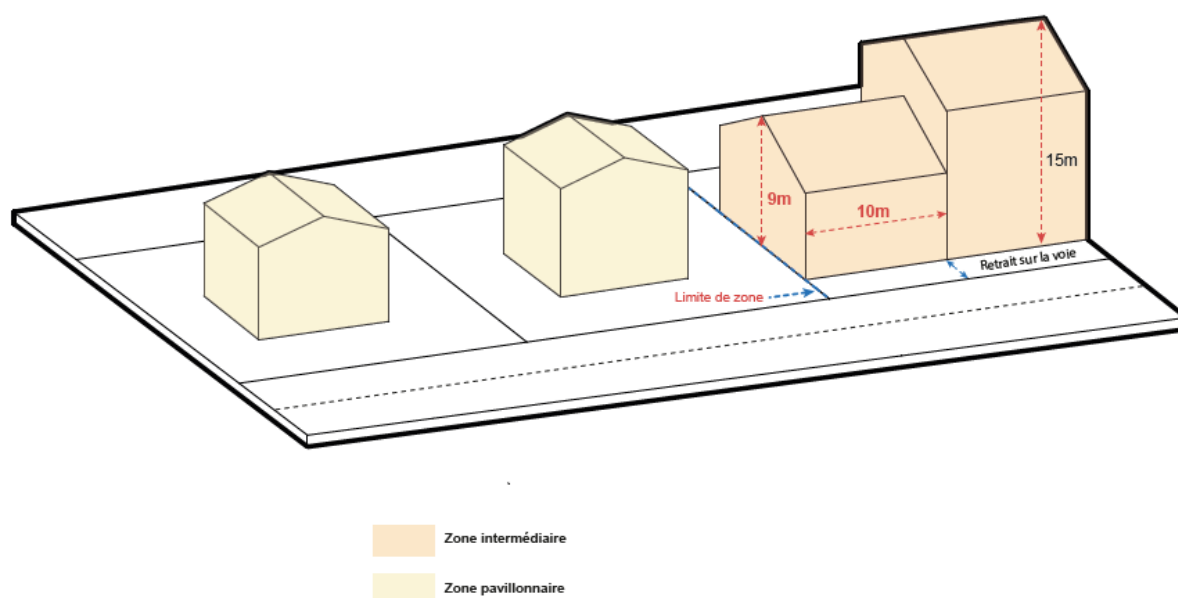
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 9 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

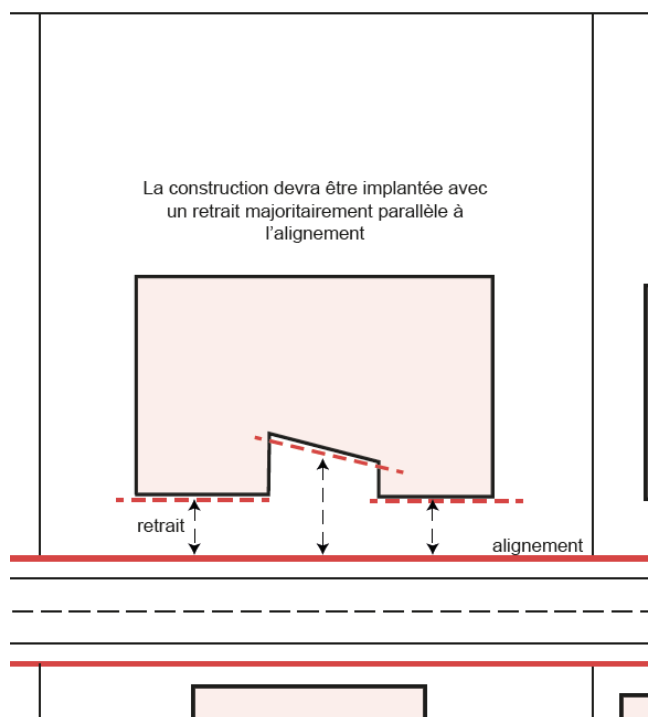
La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 1,50 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement.

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions s'implanteront en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

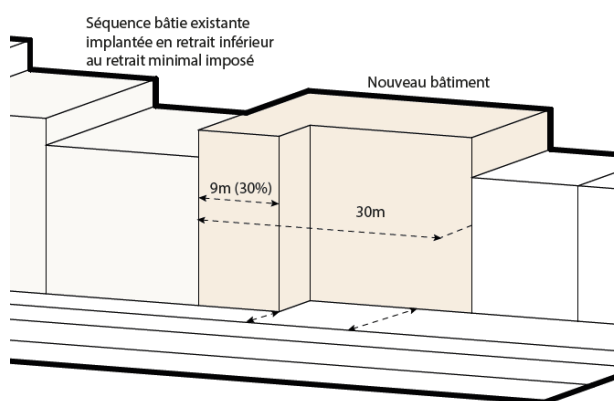
II.3.3.1.2.1. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.
- En cas de présence de commerces en rez-de-chaussée, les constructions devront s'implanter à l'alignement.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

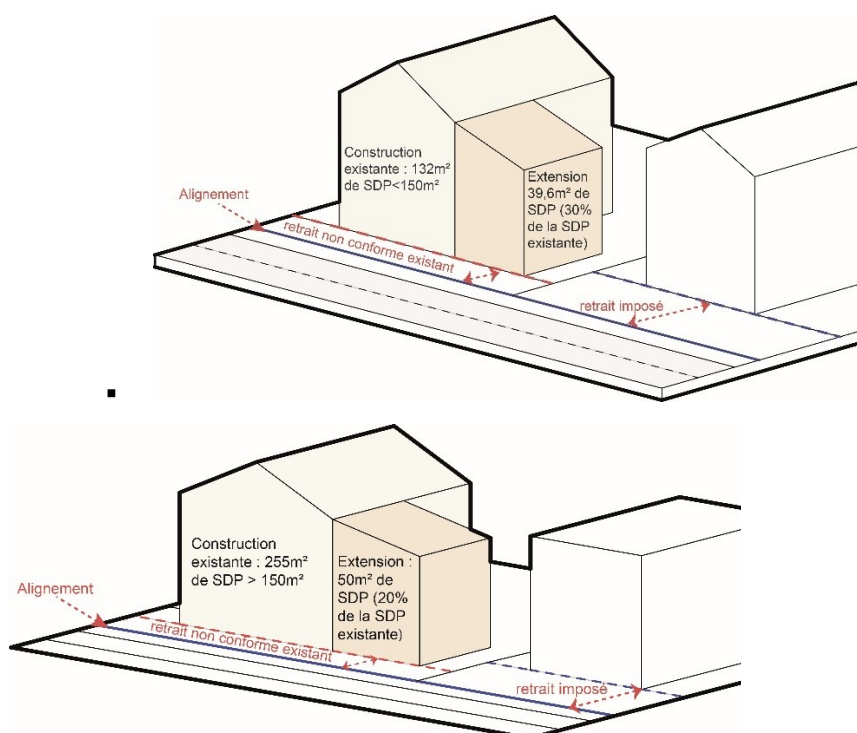


Exemple d'implantation en retrait inférieure à celui imposé

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- À condition de ne pas créer de nouveaux logements

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Règle générale

II.3.3.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans une bande de 17 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait dans les cas suivants :

- Si la largeur de la façade est inférieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, de limite latérale à limite latérale ;
- Si la largeur de la façade est supérieure à 12 m et inférieure à 30 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale ;
- Si la largeur de la façade est supérieure à 30 m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 17 mètres à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

L'implantation sur les limites séparatives n'est possible que si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

II.3.3.2.1.2. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait. Toutefois, les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, si la façade est aveugle ou ne comporte pas de baies créant des vues.

II.3.3.2.2. Règles de retrait

II.3.3.2.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

II.3.3.2.2.1.1. Implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 10 mètres ($L \geq 10\text{m}$).

Au-delà de la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres ($L \geq 8\text{m}$).

II.3.3.2.2.1.2. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H \geq 8\text{m}$).

II.3.3.2.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

II.3.3.2.2.2.1. Implantations par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 4m ($L \geq 4\text{m}$).

Au-delà de la bande de 17 mètres à compter de l'alignement, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ($L=H/2 \geq 4\text{m}$).

II.3.3.2.2.2.2. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres ($L=H \geq 8\text{m}$).

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,

- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

II.3.3.3.2.1. Façades composées de baies créant des vues

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres ($L \geq H$ avec 8 mètres minimum).

II.3.3.3.2.2. Façades composées de baies ne créant pas de vues ou constituée de murs aveugles

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres ($L \geq H/2$ avec 4 mètres minimum).

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

À partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.

Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.

Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. *Traitement des toitures terrasses*

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables et à la rétention des eaux de pluie,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. *Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques*

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

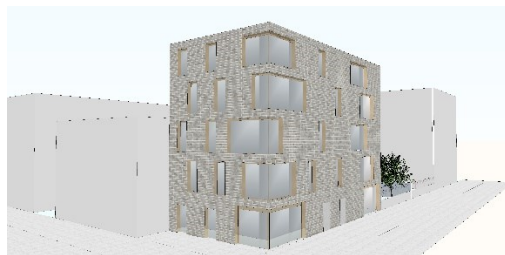
En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.





4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des paires-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

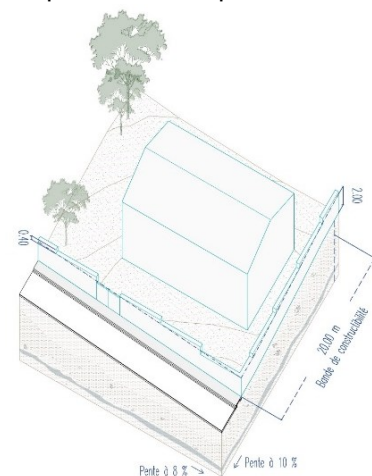
Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%.



Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

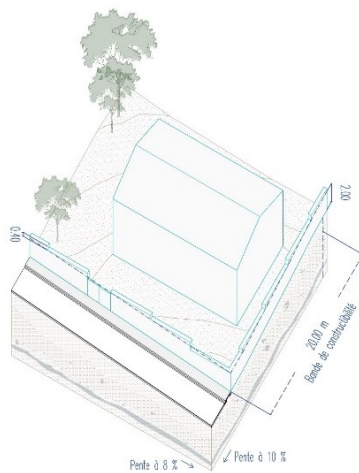
Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- les écrans, treillages, cannisses et le festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.



Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la

- petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.
-

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

La part de pleine-terre minimale est fixée à 20% à l'échelle de l'unité foncière.

Pour le reste des dispositions, voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Le coefficient d'anticipation environnementale applicable est de 10% à l'échelle de l'unité foncière.

Pour le reste des dispositions, voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines,

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines,

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements ou lorsque l'opération dispose d'un accès sur les voies départementales.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNSM1 – Val Coteau

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

À l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

À l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

- Les constructions et locaux à destination de commerce sont admis sous réserve qu'ils ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :

- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants
- 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+4.

Le long du filet de hauteur repéré à l'annexe graphique à la zone UPNSM1, dans une bande de constructibilité de 20 mètres par rapport à l'avenue du 8 mai 1945, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de construction, soit R+5.

4.2.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées en 3.2.1, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

- Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au 3.2.1., un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :
 - D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés
 - De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés
- Au sein du secteur repéré à l'annexe graphique à la zone UPNSM1, en cas de rez-de-chaussée semi-enterré, la hauteur maximale des constructions est augmentée d'un mètre.

4.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Lorsque le rez-de-chaussée de la construction accueille une autre destination que l'habitation, la hauteur minimale du rez-de-chaussée est de 3 mètres. En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées en 3.2.1.

4.2.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 4.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - o Ou 25% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement.

4.2.5. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions devront être implantées en retrait :

- de 4 mètres minimum dans la zone UPNSM1, à l'exception des parcelles situées le long de la rue Paul et Camille Thomoux,
- de 5 mètres minimum le long de la rue Paul et Camille Thomoux

Des retraits inférieurs pourront être admis, pour assurer une continuité de façade avec une construction existante ou pour les locaux annexes nécessaires au stockage et à la collecte des déchets ménagers ou le stationnement des vélos dont la hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement lorsqu'elles sont édifiées en façade de l'avenue du 8 mai 1945, alignement Ouest entre l'avenue Léon Blum et la rue d'Artois.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions, ou partie de constructions, doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, au moins égal à :

- À 4 mètres si la façade de la construction est aveugle ou ne comporte pas de vues,
- À 8 mètres si la façade de la construction comporte des vues.

L'implantation des constructions en limite séparative n'est autorisée que dans le cas où la construction nouvelle s'accrole en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin. La construction à édifier peut dépasser les héberges de la construction existante sur une hauteur maximale de 2 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30

mètres de hauteur.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.4.3.3.2. Dispositions applicables

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :

- À 4 mètres si la façade de la construction est aveugle ou ne comporte pas de vues ;
- À 8 mètres si la façade de la construction comporte des vues.

II.4.3.3.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.4.3.3.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les constructions, par le jeu des implantations et des volumétries, doivent offrir à la fois une frontalité sur rue et des discontinuités des façades ménageant des ouvertures vers les cœurs d'îlots.

L'implantation des constructions sur le terrain doit être étudiée de manière à ce que toutes les façades soient conçues comme des façades principales percées de baies, en limitant les façades aveugles.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.

Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

5.3. Traitement des toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'une végétalisation, à l'exclusion :

- Des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- Des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables ou à la récupération des eaux de pluie,
- Des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

5.4. Façades des constructions

Pour les constructions nouvelles :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations...), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.
- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.
- L'utilisation de matériaux de qualité, notamment de la brique ou de la pierre de taille, est recommandée.

Pour les constructions existantes et ravalement :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).
- Les percements ou modifications de baies doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

5.5. Traitement des clôtures

5.5.1. Principes généraux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) est interdit.

Le style Les clôtures existantes ayant un caractère architectural affirmé doivent être conservées et restaurées avec les mêmes matériaux. En cas de réfection partielle, leur style doit être respecté.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque élément de clôture.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale, sauf lorsque la configuration des lieux s'y oppose.

5.5.2. Clôtures implantées à l'alignement

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Cette hauteur peut être dépassée ponctuellement par des éléments décoratifs.

Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures doivent être à claire-voie mais peuvent comporter une partie pleine ou mur bahut, sur une hauteur maximale de 1 mètre, et une partie supérieure ajourée et constituée de matériaux rigides. Dans la partie située au-dessus du mur bahut, les vides représenteront au moins 70 % de la surface du plan de la clôture. Les portes et portails pourront être pleins

5.5.3. Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque des raisons de sécurité le justifient, cette hauteur peut être dépassée, notamment pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le cas où il existe une différence de niveau entre les deux propriétés, la hauteur la clôture est mesurée par rapport au niveau du terrain le plus haut.

5.6. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

Les locaux annexes réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être peints ou recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

Les locaux techniques, y compris ceux destinés au stockage des conteneurs adaptés à la collecte sélective des déchets ménagers, doivent être intègres dans les constructions principales. En cas d'impossibilité, le cas d'une construction existante, ils peuvent être réalisés dans une annexe dont l'implantation prendra en compte le bâti et les plantations existantes avoisinantes.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, doivent être intègres dans les murs des constructions ou des clôtures.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intègres au volume des bâtiments.

5.7. Dispositions applicables aux devantures commerciales

Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.6.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.
Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

3.6.2.1.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 25% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.2.2. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

III.6.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.6.2.1.1.

$$\begin{array}{l} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m

Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m
------------------------------	----	--------	--------	-----

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

III.6.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.2.4. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations de résidentialisation ou de réhabilitation du parc de logements aidés existant, la parcelle est exonérée des obligations de l'article 6.2 sous réserve de maintien ou de compensation des plantations existantes.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.3.1. Règle générale

III.6.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

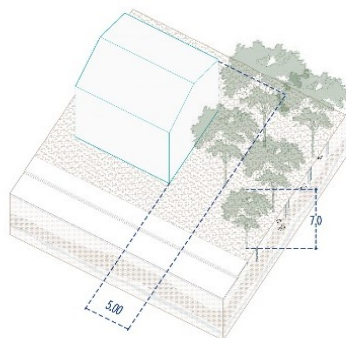
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

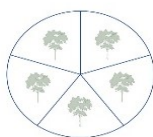
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UA_p UB UG UC :  = 2 %



ZONES UA UA_p UB UG et UC



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

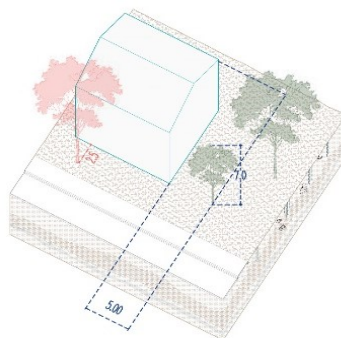
Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

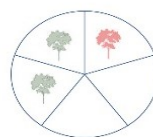
Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UA_p UB UG UC :  = 2 %

UA UA_p UB UG UC :  = 0 %



ZONE UA UA_p UB UG et UC



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

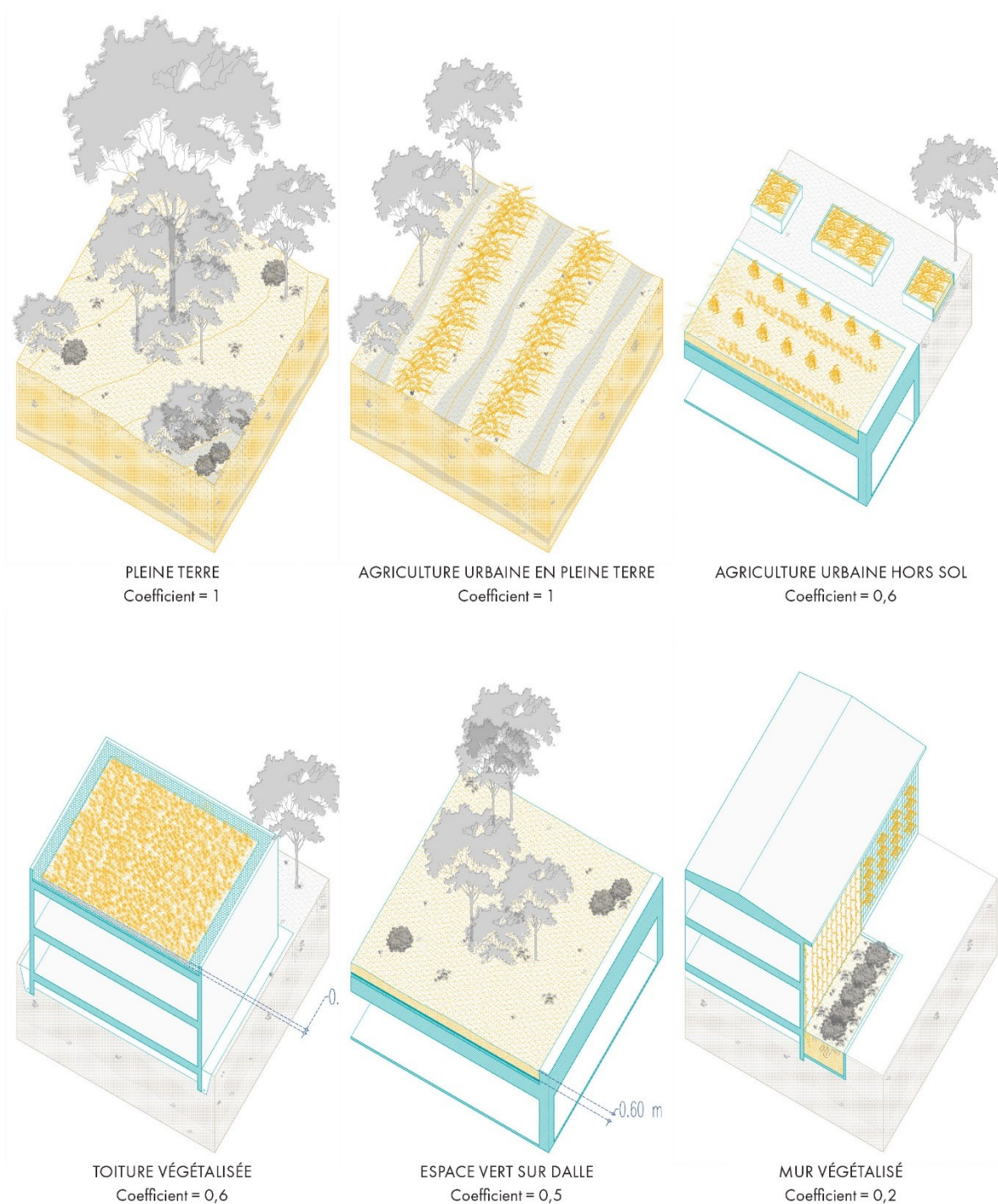
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

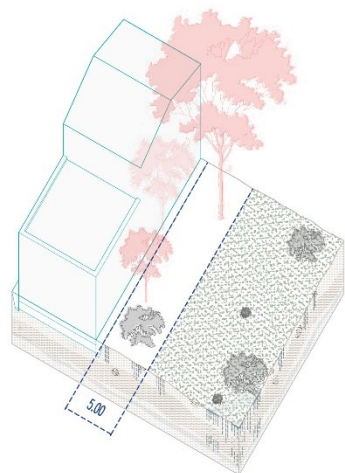
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

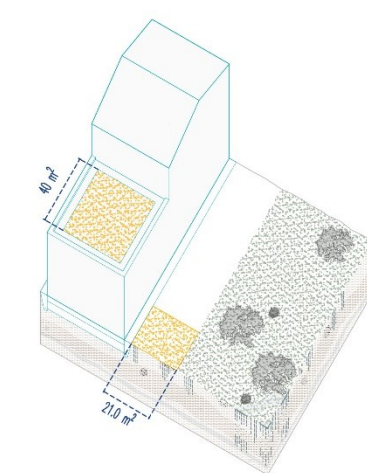
Option 1



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Arbres existants non réglementaires
-  Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

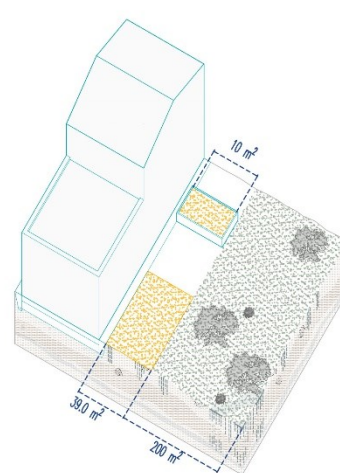


Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
-  Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
-  Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

6.3.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 35 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 25 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

III.6.4.3.1. Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations de résidentialisation et de réhabilitation du parc existant, le nombre d'unités de plantation à atteindre pour les aires de stationnement est de 25.

6.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières du règlement général.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

8.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

8.3. Voies et voies d'accès

8.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

8.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNSM2 – ZAC Maison Blanche

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

À l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce et activités de services autres que celles admises,
- Les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publiques ou d'être soumises à un plan de prévention des risques technologiques au titre des articles L.515-8 et L.515-16 du Code de l'environnement ou présentant un danger grave pour le voisinage,
- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.
- Les dépôts à l'air libre de déchets, matériaux, ferrailles, combustibles solides, véhicules hors d'usage ou en réparation.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

À l'exception des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique et de sécurité, les constructions, installations et travaux divers de quelque nature que ce soit, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

- Les constructions à destination de commerce sont admises sous réserve qu'elles ne présentent aucun danger, inconvénient ou nuisance pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incendie ou de sinistre.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires

- au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés :
 - 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - o qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - o ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - o ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants
 - 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
-

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+2, pour les parcelles situées le long de l'avenue de Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne,
- 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+4, dans le reste du secteur.

3.2.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées en 3.2.1, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

- Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au 3.2.1, un dépassement de la hauteur maximale de 2 mètres est admis.

En cas de parking en sous-sol semi-enterré, la hauteur maximale des constructions est augmentée d'un mètre.

3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

La hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées en 3.2.1.

3.2.4. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Dans le cas où le dernier niveau est traité en attique, ce dernier devra respecter les conditions suivantes :

- o La surface du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 70% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

- Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 1 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie.

3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation, l'ouvrage ou la clôture, par sa situation, son architecture, ses dimensions,

son aspect extérieur ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives et des sites remarquables.

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer la végétalisation des toitures et des façades doivent être choisis de manière à permettre de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

4.2. Volumétrie et rythme du bâti

Pour les constructions nouvelles :

- L'architecture et les dimensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions voisines, par leur volumétrie, le rythme de la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du parcellaire.
- Le caractère des constructions s'apprécie d'une part, en fonction de leur destination, et d'autre part, d'éléments de qualité, notamment le rythme et les proportions des ouvertures, des balcons et des mouvements de façade, le choix et les coloris des matériaux, le traitement des modénatures, le traitement des couronnements (Toitures, retraits...)

4.3. Traitement des toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'une végétalisation, à l'exclusion :

- Des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- Des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables ou à la récupération des eaux de pluie,
- Des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

4.4. Façades des constructions

Pour les constructions nouvelles :

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les façades des constructions doivent présenter une unité d'aspect. Toutefois, l'uniformité doit être évitée par des traitements architecturaux adaptés tels que des décalages et jeux de volumes en façades, l'emploi de détails décoratifs (corniches, incrustations...), l'emploi de matériaux différenciés et complémentaires.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, ...) est interdit.
- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier et s'accorder avec les bâtiments existants.

Pour les constructions existantes et ravalements :

- Le caractère d'origine des façades doit être préservé, notamment lorsqu'elles sont composées de pierre de taille ou de briques soigneusement mises en œuvre. Les éléments d'ornementation doivent être conservés et restaurés (modénatures, corniches, volets, persiennes...).
- Les percements ou modifications de baies doivent s'harmoniser avec la composition des façades existantes.

4.5. Traitement des clôtures

4.5.1. Principes généraux

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec le caractère végétal dominant du quartier. Les couleurs des parties en maçonnerie seront en harmonie avec celles des constructions. Les couleurs des parties ajourées seront choisies en fonction des matériaux dans les tons pierre, bois ou dans des tons noirs, marron ou verts sombres.

4.5.2. Clôtures implantées à l'alignement

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Toutefois, lorsque des raisons objectives de sécurité le justifient, la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,60 mètres, notamment pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, et les locaux d'activité.

4.5.3. Clôtures implantées en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au niveau de la voie. Toutefois, lorsque des raisons objectives de sécurité le justifient, la hauteur totale des clôtures pourra atteindre 2,60 mètres, notamment pour les équipements collectifs ou d'intérêt général, et les locaux d'activité.

4.6. Dispositions applicables aux devantures commerciales

Les devantures et vitrines doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bâtiment qui les supporte.

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades sans masquer ni recouvrir des baies, appuis de porte ou de fenêtre, porches, et modénatures.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives. La limite entre bâtiments doit être clairement marquée.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

Les caissons et grilles de fermeture doivent être intégrés, sauf impossibilité technique, en retrait des vitrines et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

Lorsqu'une devanture existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée et mise en valeur.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

5.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.5.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.
Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

3.5.2.1.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions

- La part de pleine terre minimale est fixée à 10% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

5.2.2. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 5.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 5.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

5.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

III.5.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.5.2.1.1.

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ & \quad = \\ & \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{aligned}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

III.5.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

5.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

5.3.1. Règle générale

III.5.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

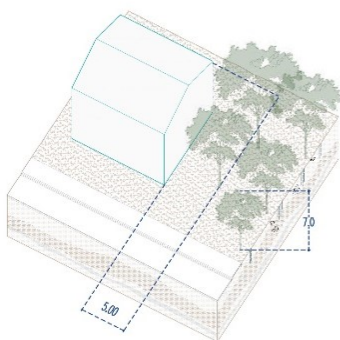
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UA_p UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2 \% = 10 \%$.

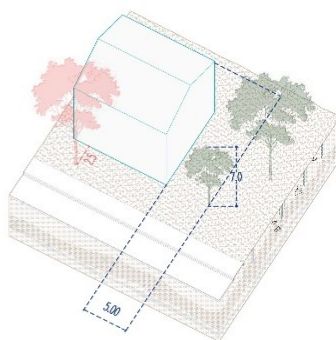
Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

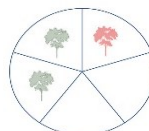
Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %

UA UA_p UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UA_p UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

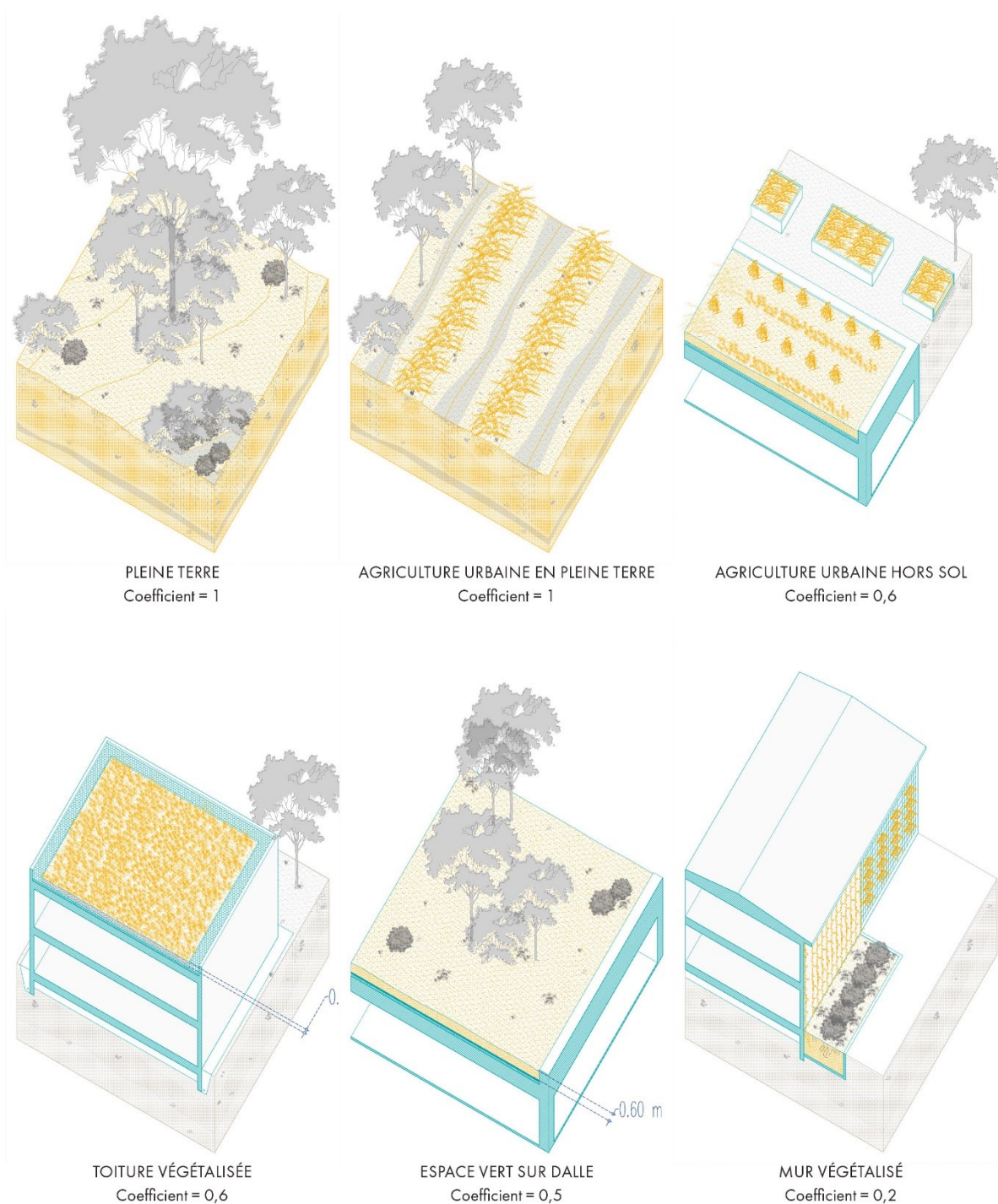
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2 \%) + (1 \text{ arbre} \times 0 \%) + (0 \text{ arbre} \times 2 \%) = 4 \% < 10 \%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

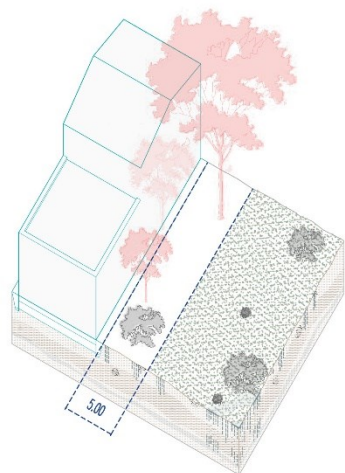
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

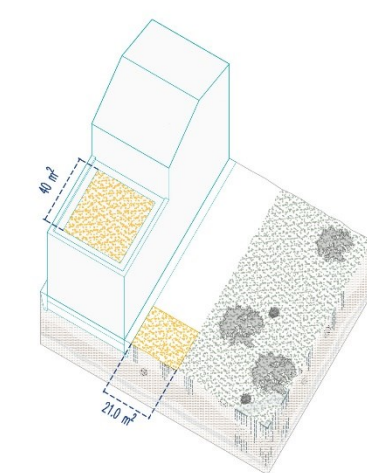
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

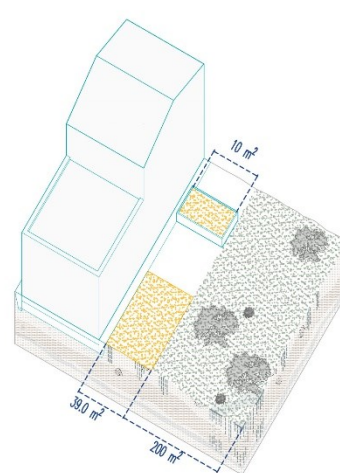


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

5.3.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

5.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

5.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

5.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

5.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières, à l'exception des dispositions ci-dessous :

6.1. Dispositions relatives au stationnement des vélos

6.1.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la maintenance du réseau de transport du Grand Paris Express.

6.1.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher ;
- Un minimum de 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos ;
- Un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 30.1 du règlement général s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

6.1.3. Constructions destinées aux bureaux

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

6.1.4. Constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 place pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur.

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

7.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 5 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

7.3. Voies et voies d'accès

7.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

7.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables à la zone de projet UPNSM3 – Collège Balzac

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion,	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
			etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition : - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, - qu'ils soient situés sur le même terrain - et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés les exhaussements et les affouillements du sol : - 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : • qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; • ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; • ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. - 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

		• que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement. • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Au moins 60% de l'emprise au sol maximale autorisée doit être positionnée dans la bande de 20 mètres à compter de la voie ou le cas échéant, de la marge de retrait imposée par rapport aux voies et emprises publiques au titre du présent règlement.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur* maximale autorisée des constructions est limitée à :

- Dans une bande de constructibilité principale*, 15 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+3+combles ou attique
- Dans une bande de constructibilité secondaire*, 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+combles ou attique

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

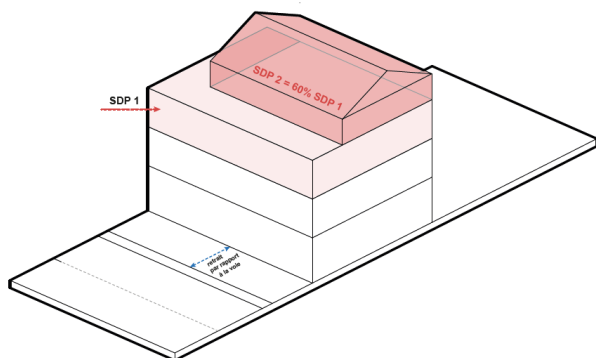
- Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :
 - o D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés
 - o De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres.

La surface du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie.



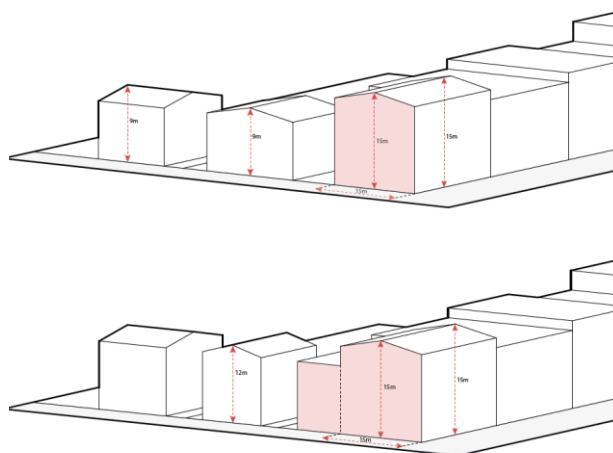
3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

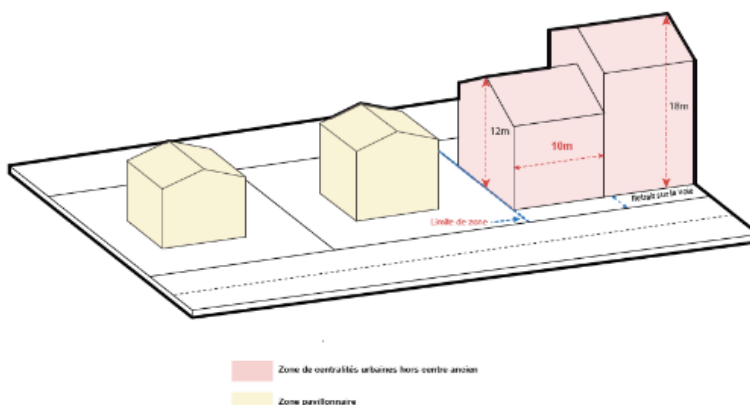
3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière, la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important, sur une profondeur n'excédant pas 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone pavillonnaire

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,

- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

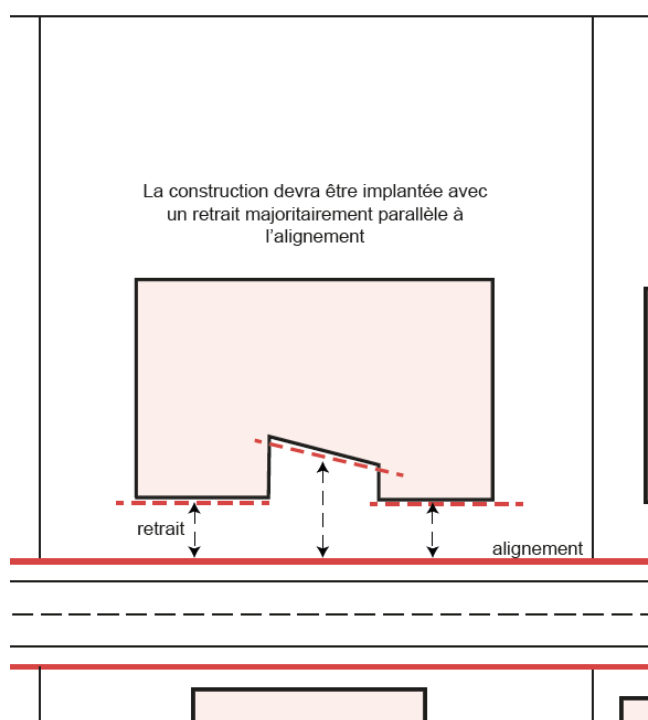
La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, le retrait devra être édifié majoritairement parallèlement à l'alignement.



L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

II.3.3.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

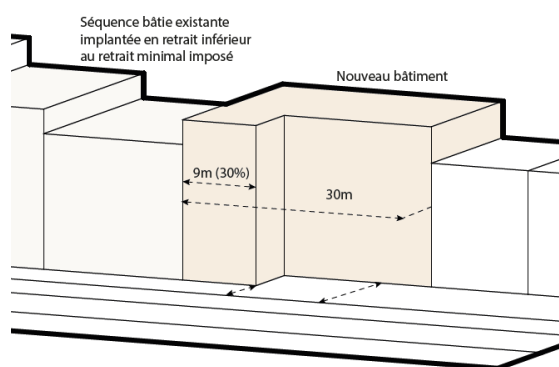
II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- Lorsqu'un linéaire commercial identifié au document graphique par un trait plein orange jouxte le terrain. Dans ce cas, l'ensemble de la façade, à l'exception des balcons et de l'attique, devra être implanté à l'alignement. Si la construction est édifiée en retrait, elle doit respecter le retrait imposé.
- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une l'implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur maximale de 15 mètres.

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.



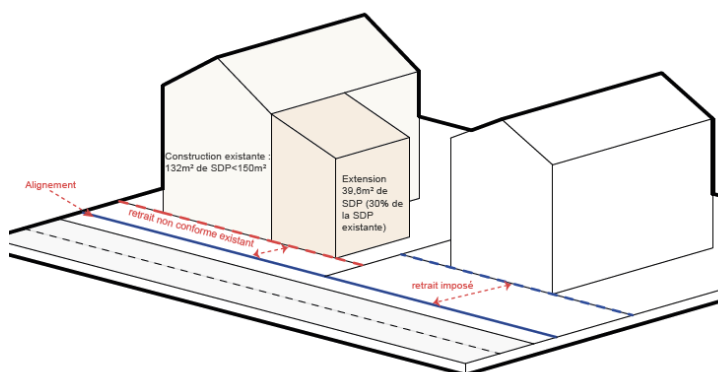
Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

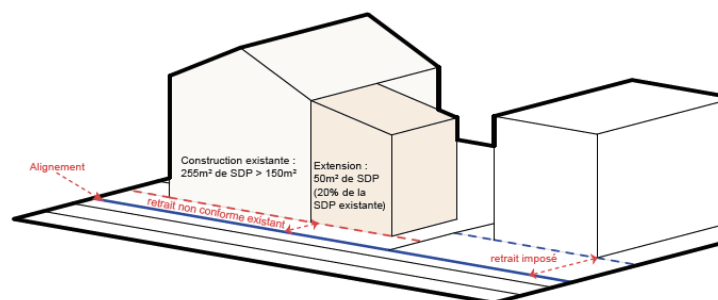
Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²



- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²



- soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Règle générale

II.3.3.2.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en limites, seules les façades composées de murs aveugles ou de jours de souffrance peuvent être implantées en limites séparatives.

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales.

II.3.3.2.2.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait des autres limites séparatives.

II.3.3.2.3. Règle de retrait

II.3.3.2.3.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

II.3.3.2.3.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H/2 \geq 8m$).

II.3.3.2.3.1.2. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

Au sein de la bande de constructibilité principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8m ($L \geq 8m$).

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H/2 \geq 8m$).

II.3.3.2.3.1.3. Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone UPNSM3 et la zone UC, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10m ($L \geq H \geq 10m$).

II.3.3.2.3.1. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

II.3.3.2.3.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein de la bande de constructibilité principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6m ($L \geq 6m$).

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à

la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ($L \geq H/2 \geq 3m$).

Toutefois, une construction peut être implantée sur la limite séparative pour s'accoler en continuité d'une construction existante implantée sur le fond voisin et de ne pas dépasser de plus de 1 mètre les héberges de cette construction.

II.3.3.2.3.1.1. Implantations par rapport aux autres limites séparatives

Au sein de la bande de constructibilité principale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 6m ($L \geq 6m$).

Au sein de la bande de constructibilité secondaire, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ($L \geq H/2 \geq 3m$).

II.3.3.2.3.1.1. Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative se confond avec la limite entre la zone UPNSM3 et la zone UC, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8m$).

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Lorsque la façade de ces constructions, située en vis-à-vis de la limite séparative, ne comporte pas de baie créant des vues ou lorsqu'elle est constituée de murs aveugles, la distance minimale n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, la distance fixée au sein de l'annexe au règlement applicable dans la zone concernée s'applique.

II.3.3.2.5. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.3.3.2.6. Dispositions applicables aux piscines

Les piscines devront être implantées en respectant une distance minimale de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

II.3.3.2.7. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

II.3.3.3.2.1. Dispositions

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

- Dès lors qu'une des façades est composée de baies créant de vues*, la distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres,
- Lorsqu'aucune des façades n'est composée de baies créant des vues* ou lorsqu'elles constituent des murs aveugles* , la distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

II.3.3.3.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

À partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.

Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.

Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Au sein de la ville du Raincy, les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limitée à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

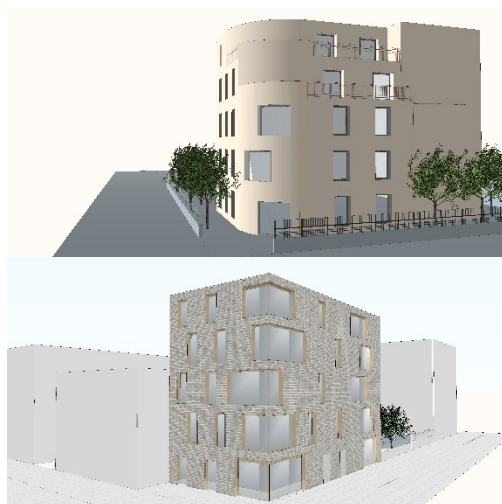
Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Au sein de la ville du Raincy, et celle de Montfermeil, sont interdits les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrées dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais
- Cages d'ascenseur
- Emergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur)
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.)
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et

des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

Le taux de pleine-terre minimal exigible en zone UPNSM3 est de 30%.

Pour les objectifs de plantation, voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables à la zone de projet UPNSM4 – Secteur Auchan / SCI Baobab

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
			(livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition : - qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, - qu'ils soient situés sur le même terrain - et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont réglementés selon le tableau ci-dessous :

Affectations et usages des sols, types d'activités	Interdites	Autorisées sous conditions
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;

	nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	• qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1 et 1.2, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux respectent les conditions suivantes :
 - Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur* maximale autorisée des constructions est fixée à 21 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de construction, soit R+5+combles ou attique.

II.3.2.1.1. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis :

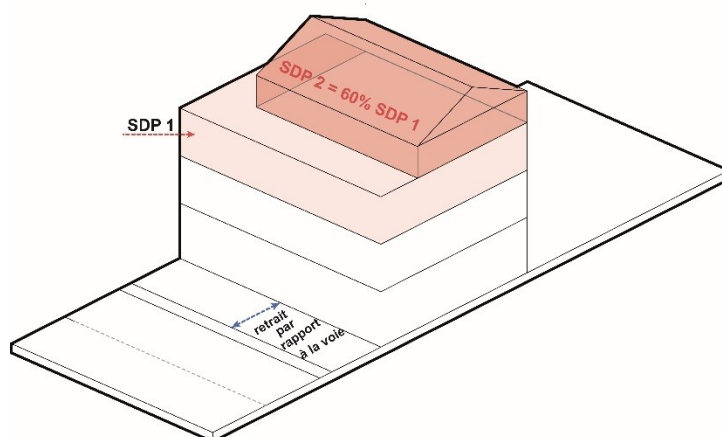
- D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés
- De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Le dernier niveau de toute construction doit être traité en attique, lorsque la hauteur de la construction est supérieure ou égale à 12 mètres ; ou que la construction soit constituée de 4 niveaux ou plus.

La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

Ce dernier niveau de la construction doit être édifié avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique.



3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

Au sein de la bande de constructibilité principale*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

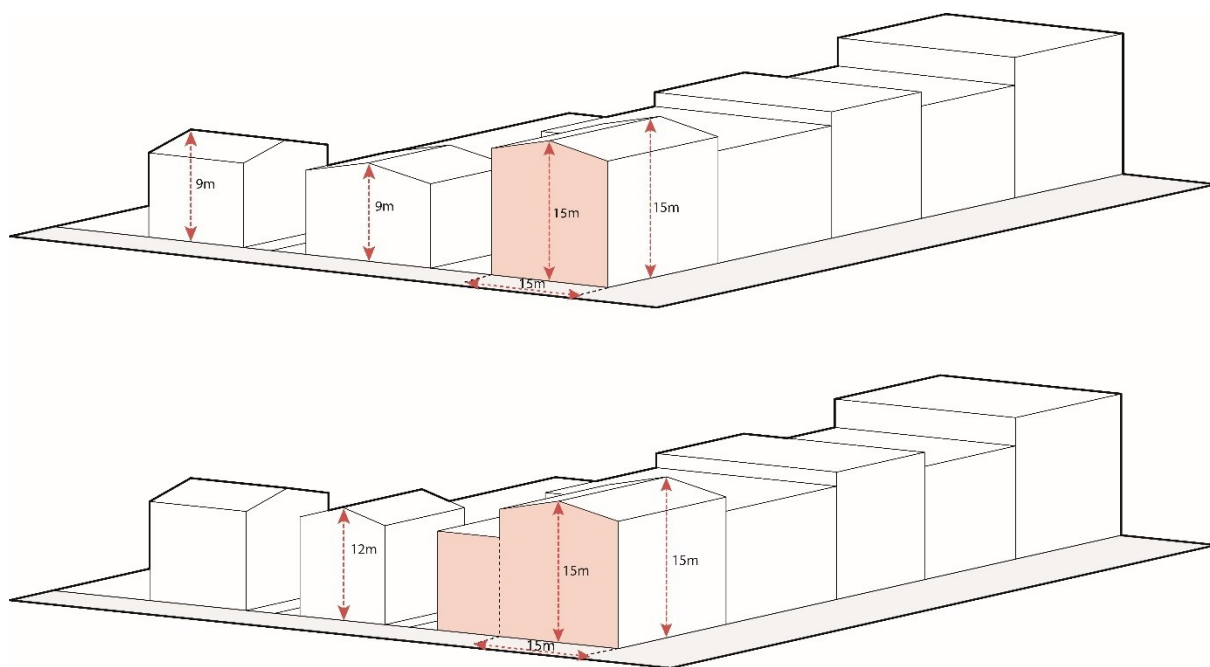
En conséquence, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées inscrites au document graphique et traduites en 3.2.1.

Dans le cas de constructions comportant des cellules commerciales en rez-de-chaussée, cette majoration est portée à 2 mètres.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

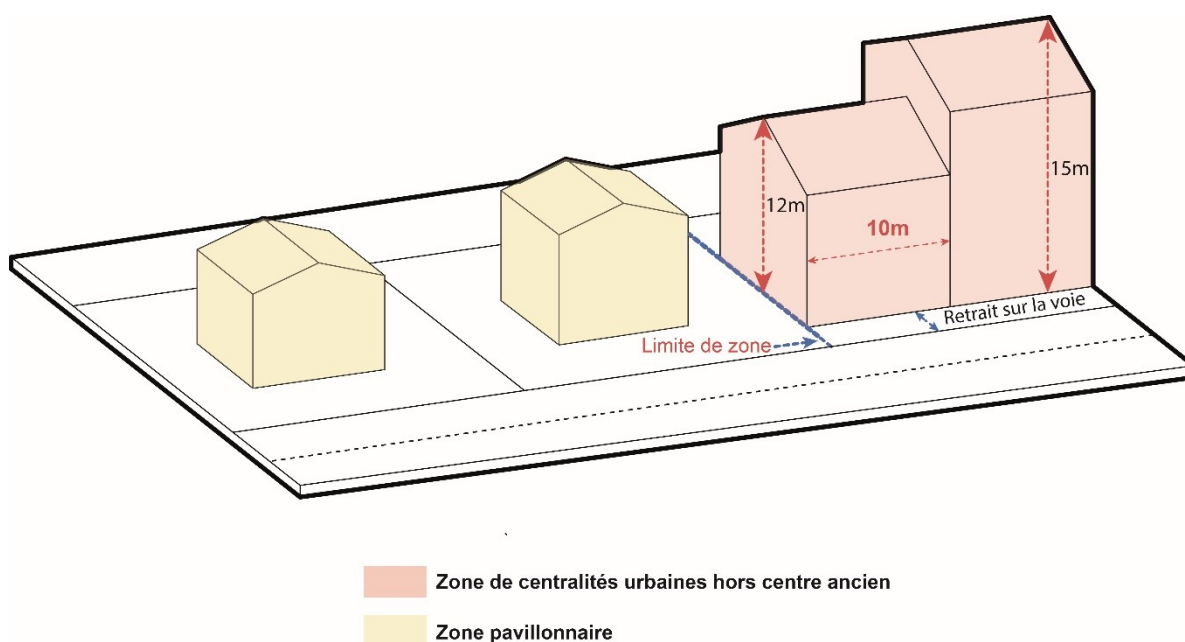
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions spécifiques aux constructions situées sur une parcelle jouxtant une zone UC

Lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique.



Dispositions spécifiques aux parcelles limitrophes aux zones pavillonnaires

3.2.6. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Le dépassement de la hauteur maximale des constructions n'est pas autorisé dans les cas des murs écrans des balcons et terrasses
- L'extension est autorisée à condition qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- La surélévation de la construction est autorisée dans le cas d'une surélévation partielle limitée aux parties de la construction dont la hauteur respecte les règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement.

3.2.7. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors du boulevard du maréchal Foch, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Les implantations le long du boulevard du maréchal Foch font l'objet de règles spécifiques détaillées dans l'annexe 6 au règlement écrit.

II.3.3.1.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives :

- Du respect des règles suivantes :
 - o Soit la surélévation de la construction se fait dans le prolongement vertical des façades. Dans ce cas, cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante et dans le respect des autres règles édictées par le présent règlement,
 - o Soit l'extension de la construction se fait dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit de la construction existante.
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Règle générale

II.3.3.2.1.1. Dans la bande de constructibilité principale

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.

II.3.3.2.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

II.3.3.2.2. Règles de retrait

II.3.3.2.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

II.3.3.2.2.1.1. Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

II.3.3.2.2.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite

- séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de D, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade comporte des baies créant des vues, L doit être au moins égal à 8 mètres ($L \geq 8$ m).

II.3.3.2.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

II.3.3.2.2.2.1. Dans la bande de constructibilité principale

La distance entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres. ($L \geq 6$ mètres).

II.3.3.2.2.2.2. Dans la bande de constructibilité secondaire

Le retrait par rapport à la limite séparative est défini par l'expression « $L \geq H - 3 - d$ », dans laquelle :

- L est la distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative,
- H est égal à hauteur de ce point,
- d est égal à la distance, mesurée dans le prolongement de D, entre la limite séparative et toute construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres située sur le fond voisin. Cette distance d n'est prise en compte qu'à concurrence de 8 mètres.

Lorsque la façade ne comporte pas de baie créant des vues, L doit être au moins égal à 4 mètres ($L \geq 4$ m).

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction.

II.3.3.3.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.2.1. Façades composées de baies créant des vues

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

II.3.3.3.2.2. Façades composées de baies ne créant pas de vues ou de murs aveugles

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

II.3.3.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent II. 3.3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension, en dehors des locaux annexes, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions suivantes :

- Soit la surélévation de la construction, dans le prolongement vertical des façades et à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Cette surélévation est limitée à une hauteur supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur en tous points de la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.
- Soit l'extension de la construction, dans le prolongement latéral de la façade sur une longueur maximale de 5 mètres à condition que les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. La longueur de façade de cette extension à 5 mètres. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur en tous points et au gabarit la construction existante, dans le respect des règles de hauteur fixées par le présent règlement.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

Une construction ne peut être implantée à cheval sur la bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire, elle devra obligatoirement être implantée en volumes distincts au sein de chacune de ces bandes.

À partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.

Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 40 mètres, la construction devra être fractionnée en au minimum deux constructions distinctes et indépendantes les unes des autres.

Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45°.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

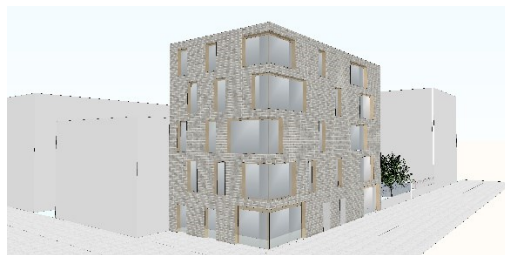
En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.





4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des paires-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

La hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Préservation des espaces de pleine terre

III.6.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale est fixée à 20% à l'échelle de l'unité foncière.

III.6.2.1.1.1. Dispositions particulières

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2.2. Protection des plantations existantes

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 6 mètres dans le cas de la desserte logistique d'une zone commerciale.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein des zones de projet UPCSB1 (Bas-Clichy a), UPCSB2 et son secteur UPCSB2a (Plateau), UPCSB3 (Bas-Clichy b)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- La construction, extension des établissements et installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation pouvant entraîner une gêne ou un risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur, trafic routier).
- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes de toutes nature, et les terrains de stationnement des caravanes.
- La construction et l'extension de bâtiments à vocation d'entrepôts s'ils constituent la vocation principale de l'unité foncière.
- Les abris, fixes ou mobiles, utilisés ou non pour l'habitation (à l'exception des abris et serres de jardins, des appentis et des abris à usage de service public).
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que de combustibles solides ou liquides.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les groupes de garage individuels (boxes) lorsqu'ils constituent la destination principale d'une opération.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Sont autorisés les exhaussements et les affouillements du sol :

- 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
- 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les groupes de garages collectifs à condition qu'ils soient réalisés en superstructure (silos) ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui n'en respecteraient pas le règlement, les travaux d'aménagement, d'extension ou de changement d'affectation sont autorisés sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :
 - Les travaux ne doivent pas créer plus de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi,
 - Les travaux se font dans le respect des autres règles du présent article
- Les travaux destinés à l'exploitation ou au fonctionnement de centre équestre existant à la date d'approbation du PLUi à condition que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque supplémentaire pour le voisinage.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

- En zone UPCSB1 et UPCSB2, l'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.
 - Cette emprise au sol maximale est portée à 65% lorsque le stationnement est entièrement réalisé en souterrain ou s'il est entièrement intégré à la construction à usage principale
- Dans le secteur UPCSB2a, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée pourra atteindre 85% à condition que :
 - Ce rez-de-chaussée soit entièrement destiné au commerce (à l'exception des accès, locaux techniques, locaux ordures ménagères, locaux vélos et circulations verticales)
 - Que le coefficient d'emprise au sol des niveaux au-dessus du rez-de-chaussée soit inférieur à 50%.
- En zone UPCSB3, l'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

Nonobstant les dispositions prévues au sein du lexique du règlement écrit concernant la définition de la hauteur, il est ici précisé, qu'en zones UPCSB1, UPCSB2 et UPCSB3, la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du nivellement projeté en cas d'opération d'aménagement. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur

Dans les zones UPCSB 1 et UPCSB 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux de constructions, soit R+5 en cas de toitures terrasses ou R+4+combles en cas de toitures à pentes.

Dans la zone UPCSB3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24,5 mètres, sans pouvoir excéder 7 niveaux de constructions, soit R+6 en cas de toitures terrasses ou R+5+combles en cas de toitures à pentes.

3.2.2. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

La hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

3.2.3. Dispositions particulières

Une tolérance de 10% par rapport à la hauteur maximale autorisée fixée en 3.2.1 peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits.

Lorsque la construction est édifiée à l'intersection de deux voies autorisant des hauteurs différentes, la hauteur sur voie la plus élevée peut être appliquée à l'autre voie sur une distance qui ne peut excéder l'épaisseur de la construction implantée le long de la voie autorisant la hauteur la plus importante.

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les équipements publics d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent ainsi que pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, etc.) il n'est pas fixé de règle ;
- dans le cas de terrain en pente, il est toléré 1,50 mètre de plus au faitage et sur les parties avales du bâtiment à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Ces dispositions peuvent être cumulées entre elles et avec la règle énoncée en 3.2.1. ci-dessus.

3.2.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures,

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions devront être implantées à l'alignement, ou en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait :

- Dans les zones UPCSB1 et UPCSB2, les constructions devront être implantées avec un retrait compris entre 3 et 6 mètres par rapport à l'alignement,
- Dans le secteur UPCSB2a, les constructions devront être implantées avec un retrait maximal de 8 mètres,
- Dans la zone UPCSB3, les constructions devront être implantées avec un retrait compris entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement.

II.3.3.1.3. Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles fixées au II.3.3.1.2 peuvent être autorisées ou imposées :

- à l'occasion des constructions nouvelles, sous forme de pans coupés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité ;
- pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter contre le mur pignon d'une construction existante, implantée en limite séparative latérale ;
- dans le cas d'un terrain desservi par au moins deux voies sur deux côtés opposés, si les dimensions du terrain sont telles que l'application des autres articles oblige à ne construire que le long d'une seule voie pour les travaux d'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- pour préserver un espace boisé classé, un boisement ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date

d'approbation du présent règlement

Le traitement des retraits par rapport à la voie :

- Lorsqu'une construction peut s'implanter en retrait en application du présent règlement, aucune partie du sous-sol de cette construction dépassant du sol naturel (notamment les gaines de ventilation) n'est autorisée dans la bande de retrait.
- En cas d'espace boisé classé, de boisement ou d'arbre isolé, aucune construction, y compris enterrée, n'est autorisée dans la bande du retrait.
- En cas de retrait des constructions, l'alignement visuel devra être assuré par la réalisation d'une clôture implantée en limite de voie ou d'emprise publique.
 - o Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UPCSB2a.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas être appliquées pour les vitrines et terrasses des commerces, sous réserve des règles liées à la domanialité publique, à la sécurité, aux réseaux divers et à l'aspect des constructions.

II.3.3.1.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions, ou partie de constructions, peuvent s'implanter en limites séparatives latérales joignant l'alignement ou en retrait des limites séparatives. Elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$),
 - o Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis.

En UPCSB2a, les constructions peuvent également être implantées sur une limite séparative latérale à leurs niveaux inférieurs, si la façade en limite parcellaire ne présente aucune vue, et en retrait de cette limite séparative latérale à leurs niveaux supérieurs. En ce cas, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à compter du niveau du plancher du 1er niveau de la construction implanté en retrait, jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

Des retraits peuvent être imposés dans certaines conditions :

- Dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée.
- Dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles, de façon à introduire des rythmes.
- Des retraits de construction peuvent être imposés :
 - o pour préserver un débouché piétonnier ou un débouché de voirie ;
 - o pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :
 - o lorsqu'une servitude d'utilité publique ou une servitude privée ne permet pas une implantation en limite séparative ou lorsqu'une servitude de cour commune est établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
 - o Pour les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement

II.3.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.3.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à :

- À 4 mètres si la façade de la construction est aveugle ;
- À 8 mètres si la façade de la construction comporte des vues.

Des retraits peuvent être imposés dans certaines conditions :

- Il peut être imposé que la continuité de la construction fasse l'objet de retraits ou de percées visuelles dans le cas d'un terrain dont la longueur de façade sur voie est supérieure à 40 mètres, de façon à introduire des rythmes, et ce indépendamment des prescriptions d'implantation en ordre continu visées le cas échéant à l'article 7.
- Des prospects supérieurs peuvent être imposés pour préserver un espace boisé ou un arbre isolé. Cette disposition s'applique aussi au sous-sol des constructions.
- Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres.
- La multiplication des petits bâtiments est à éviter.

II.3.3.3.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

4.2. Volumétrie et rythme du bâti

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles (sauf impossibilité technique).

Les aménagements et constructions nouvelles devront suivre dans la mesure du possible les principes donnés en annexe et permettant de réduire les risques de collisions des oiseaux avec les vitrages.

4.3. Traitement des toitures

La conception de la toiture selon la forme dominante dans l'environnement peut être imposée. Les locaux et installations techniques doivent impérativement être couverts. Ils sont soit compris dans le volume de couronnement, soit en l'absence de volume de couronnement en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu général de la façade et intégrés dans le traitement architectural du couronnement.

Les ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes, pergolas, etc.) et les baies de toiture peuvent être limités ou interdits au regard du caractère des toitures du quartier.

Dans le cas où la toiture d'une construction nouvelle comporte une charpente, celle-ci doit s'inscrire dans un gabarit n'excédant pas 40% de pente. Toute pente différente ne pourra être accordée que si elle se justifie par le caractère d'une construction contiguë. Au-delà du gabarit défini ci-dessus, peuvent être autorisés des ouvrages d'architecture décoratifs (jacobines, lucarnes) si le caractère des constructions avoisinantes le justifie.

En présence de toitures terrasses, celles-ci doivent être recouvertes par des matériaux de finition. Il peut être exigé que la nature et la couleur de ces matériaux s'harmonisent avec les toitures environnantes.

Les étanchéités ne doivent pas être visibles. Les traitements de surface bruts en asphalte sont prohibés.

4.4. Façades des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, béton brut sans traitement, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, un seul accès de véhicules par façades est autorisé sauf contraintes d'exploitation des commerçants du rez-de-chaussée. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement. Les soubassements des constructions donnant sur rue doivent être conçus avec des matériaux répondant particulièrement aux qualités de durabilité, de solidité et d'entretien.

A l'occasion du ravalement des façades, il peut être exigé que les balcons d'origine soient maintenus, que les pierres de taille ne soient pas masquées. En outre, la préservation des devantures existantes peut être imposée en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Il peut être exigé que les constructions permettent au moins une vue ou transparence visuelle sur les cœurs d'îlots arborés, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles ou des cheminements à préserver.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

4.5. Volumes, percements

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs des menuiseries et des garde-corps doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

4.6. Traitement des clôtures

4.6.1. Principes généraux

Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UPCSB2a.

Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune et doivent :

- Soit ménager un passage de 10 à 20 cm au-dessus du sol, sous la clôture ;
- Soit présenter des mailles d'au moins 10 x 10 cm ou des espacements d'au moins 10 cm.
- Soit, en cas de muret, ou de clôture existante, présenter des passages au niveau du sol d'au moins 10 x 10 cm tous les 10 à 15 mètres. Si la longueur de la clôture est inférieure à 15 mètres, prévoir 1 passage.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Le long des voies constituant des belvédères, les clôtures doivent assurer une transparence pérenne afin de maintenir les vues panoramiques sur la ville.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

4.6.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.6.2.1. Hauteur maximale

Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder 2,10 mètres de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (2,50 mètres).

Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

III.4.6.2.2. Aspect

Les clôtures implantées le long de la limite de référence doivent être, réalisées sous forme d'un muret d'une hauteur comprise entre 40 et 80 cm :

- soit surmonté d'une grille simple ;
- soit doublé d'une haie végétale ;
- soit les deux.

Lorsque qu'un muret n'est pas compatible avec les caractéristiques du site ou du paysage urbain, les clôtures avec un muret d'une hauteur comprise entre 5 et 10 cm peuvent être admises, notamment dans le cadre des opérations de résidentialisation du patrimoine bâti existant.

Les clôtures qui ne sont pas implantées le long de la limite de référence peuvent être constituées d'une grille simple, sans muret, éventuellement doublée d'une haie végétale. Toutefois, un muret d'une hauteur minimale de 5 cm pourra être exigé, si la clôture est en limite avec un espace public.

4.6.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.6.3.1. Hauteur maximale

Les clôtures implantées le long des limites séparatives et des limites de référence ne doivent pas excéder 2,10 mètres de hauteur, sauf en cas de terrain en pente (2,50 mètres).

4.6.4. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrées dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés dans la mesure du possible au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.7. Dispositions nécessaires aux énergies renouvelables

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

4.8. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres de l'acrotère.

Cages d'ascenseur

Les cages d'ascenseur doivent être intégrées à la construction.

Émergences techniques

Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, cheminées, extracteurs, machineries d'ascenseur...) doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisances (solaires, éoliens horizontaux...), les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent être intégrés de façon harmonieuse à l'opération.

Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Leur implantation est soumise au respect du guide des bonnes pratiques.

4.9. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.8 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

5.2. Dispositions applicables aux zones UPCSB1, UPCSB2 et UPCSB3, à l'exception du secteur UPCSB2a

5.2.1. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.5.2.1.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à :

- 15% en zone UPCSB1 et UPCSB3
- Et 13,3% en zone UPCSB2, à l'exception du secteur UPCSB2a

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés. Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

5.2.2. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 5.2.3 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 5.2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

5.2.3. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

III.5.2.3.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.5.2.1.1.

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ & \times \\ & \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ & = \\ & \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{aligned}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-

Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

III.5.2.3.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

III.5.2.3.3. Dispositions particulières

Exceptions

Les objectifs de plantation ne s'appliquent pas aux ouvrages du Grand Paris Express.

5.2.4. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

III.5.2.4.1. Règle générale

III.5.2.4.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.2.4.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

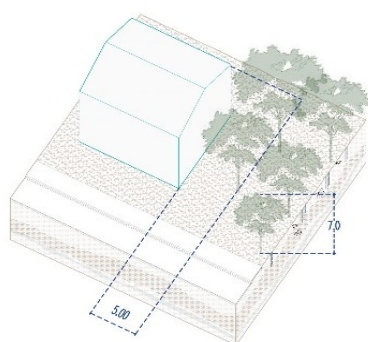
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

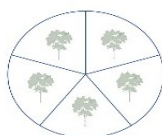
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

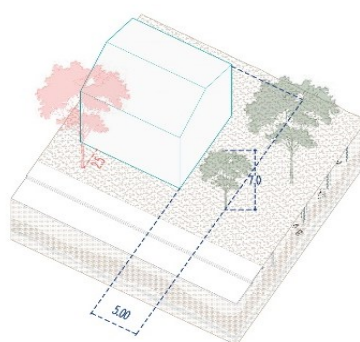
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

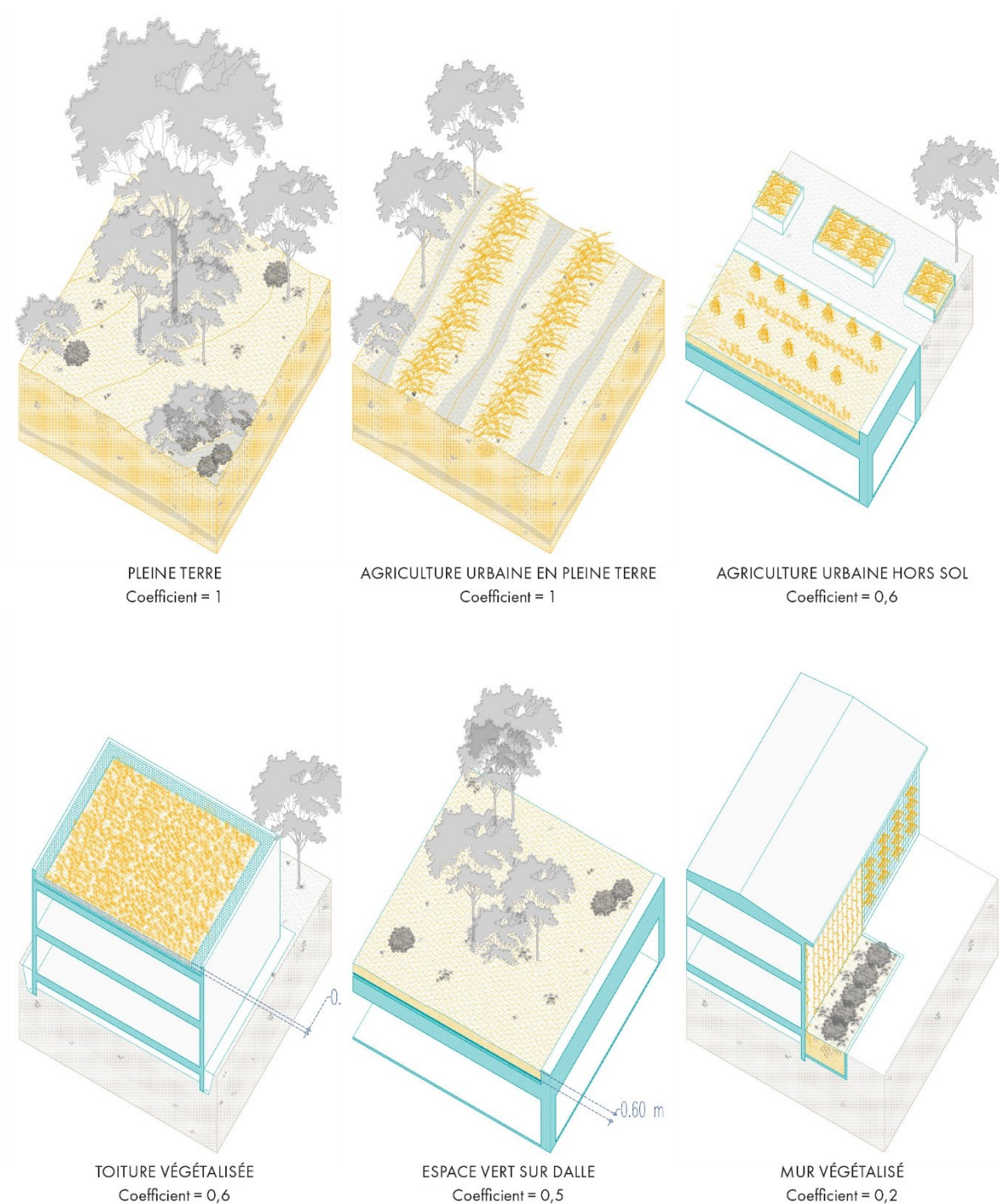
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

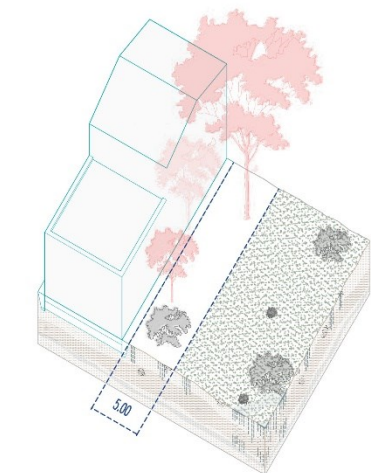
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

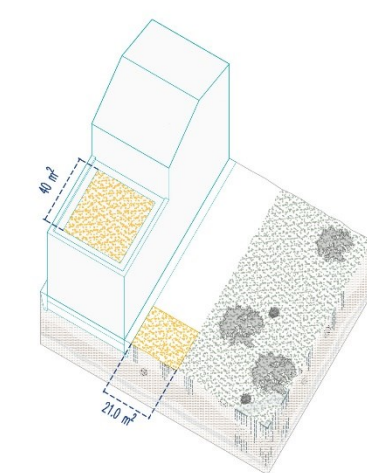
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

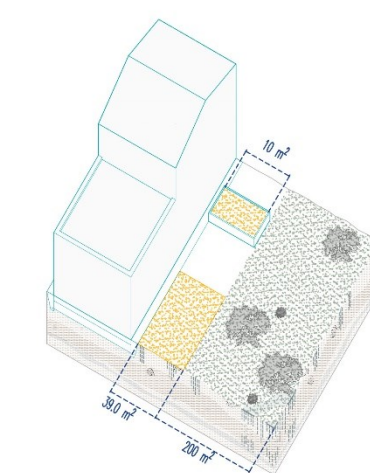
L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
 $450 \text{ m}^2 \times 10 \% = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
 $(40 \text{ m}^2 \times 0.6) + (21 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
 $(10 \text{ m}^2 \times 0.6) + (39 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.

III.5.2.4.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.2.5. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

III.5.2.5.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

III.5.2.5.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

III.5.2.5.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau / Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics lié aux infrastructures de transports publics. Les unités de plantation demandées seront adaptées aux besoins spécifiques de l'équipement.

III.5.2.5.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

5.3. Dispositions applicables au seul secteur UPCSB2a

20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Les deux tiers au moins doivent être des espaces verts collectifs à l'immeuble.

Sauf en cas de changement de destination, les espaces verts exigés doivent être réalisés en pleine-terre et d'un seul tenant.

Les surfaces d'espaces verts en pleine terre peuvent être remplacées, à concurrence du quart de leur superficie, par une surface végétalisée pondérée de même valeur minimale, calculée selon les dispositions des paragraphes ci-dessous. La localisation de ceux-ci doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige.

Ne sont pas pris en compte les espaces verts situés dans l'emprise au sol des constructions.

La surface végétalisée pondérée s'obtient en affectant aux surfaces les coefficients pondérateurs suivants :

- espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre : coefficient : 0,60
- toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés : coefficient : 0,20

Lorsque l'emprise au sol des constructions est supérieure à 65 %,

- 80 % de la surface de la partie du terrain qui n'est pas située dans l'emprise au sol des constructions doivent être aménagés en espaces verts, et au moins 50 % de ces espaces verts doivent être en pleine terre.
- 45 % de la surface de l'emprise au sol des constructions doivent être aménagés en terrasses végétalisées, d'une profondeur au moins égale à 0,30 mètre.

Lorsque l'emprise au sol des constructions est inférieure ou égale à 65 %, les dispositions des paragraphes précédents s'appliquent.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

7.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

7.3. Voies et voies d'accès

7.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

7.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPLR1 – Secteur Valère Lefebvre

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Par dérogation à l'article V des dispositions générales du règlement en cas de lotissement ou de la construction sur le terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les dispositions applicables au sein de la zone de projet UPLR1 concernant le secteur Valère Lefebvre doivent s'appliquer à l'ensemble de l'unité foncière.

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions et locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter	

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
			une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Restauration		Les constructions et locaux destinés à la restauration inférieures ou égales à 500m ² de surface de plancher sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions et locaux destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises sous réserve du respect de conditions cumulatives : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage, - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.	
	Hôtels			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt		Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts sont admis à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200m² et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage. Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.	
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

<i>Affectations et usages des sols, types d'activités</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		

ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à déclaration sont admises à condition : • qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ; • qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ; • qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ; • que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ; • ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Les constructions mobiles ou provisoires		Les constructions mobiles ou provisoires sont admises sous réserve qu'elles soient liées : - soit au fonctionnement d'un chantier en cours - soit à un équipement d'intérêt collectif ou services publics

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2, et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%:

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres, sans pouvoir excéder 5 niveaux de construction, soit R+4+combles.

3.2.2. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

La hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3 mètres.

En contrepartie, la hauteur maximale autorisée de l'ensemble de la construction est majorée de 1 mètre par rapport aux hauteurs maximales autorisées figurant en 3.2.1.

3.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,

- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature ;
- Les saillies (persiennes, volets, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches).

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

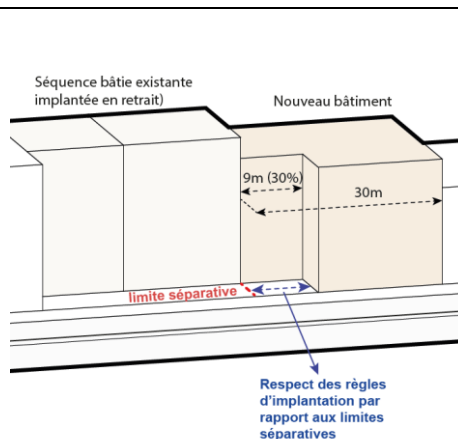
II.3.3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement

Lorsqu'un terrain se situe à l'intersection de deux voies sur lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire, la partie de construction située à l'angle de deux voies pourra être édifiée en retrait, afin d'obtenir un traitement qualitatif de l'angle, dans les conditions prévues aux articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

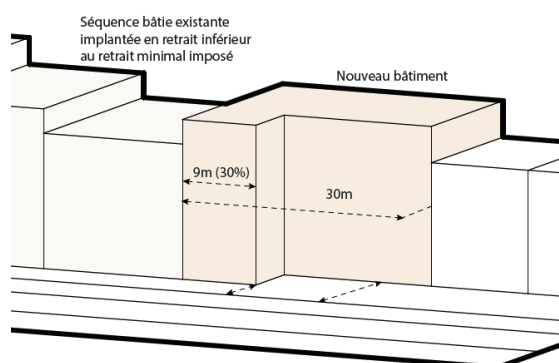
Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



II.3.3.1.2.1. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

Une implantation en retrait, inférieure ou supérieure au retrait imposé, est admise dans le cas suivant :

- Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe, sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

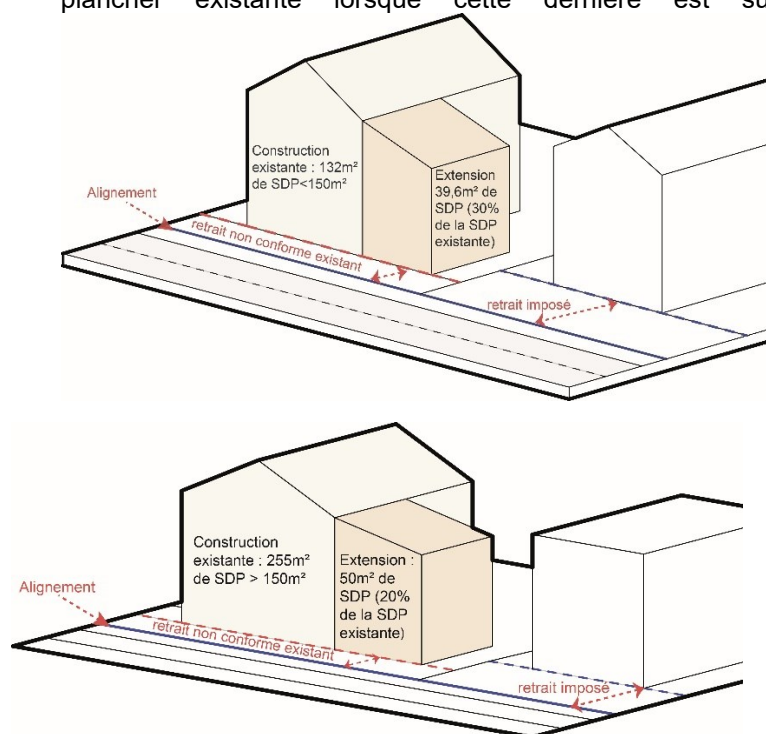


Exemple d'implantation en retrait inférieur à celui imposé

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- soit dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises

publiques édictées par le présent règlement.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Règle générale

L'implantation en retrait est obligatoire

II.3.3.2.2. Règles de retrait

II.3.3.2.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à 8 mètres.

II.3.3.2.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale mesurée perpendiculairement aux façades, entre tout point d'un bâtiment (balcons et terrasses compris) et les limites séparatives, doit être au moins égale à 4 mètres.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Règle de retrait

II.3.3.3.2.1. Pour les façades composées de baies créant des vues

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 6 mètres.

II.3.3.3.2.2. Pour les façades composées de baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 6 mètres.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

À partir de 40 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes :

- la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°,

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture. Une légère surépaisseur, de 10cm environ, est autorisée.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les panneaux photovoltaïques implantés en toiture sont limités à 20% de la superficie de la toiture.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

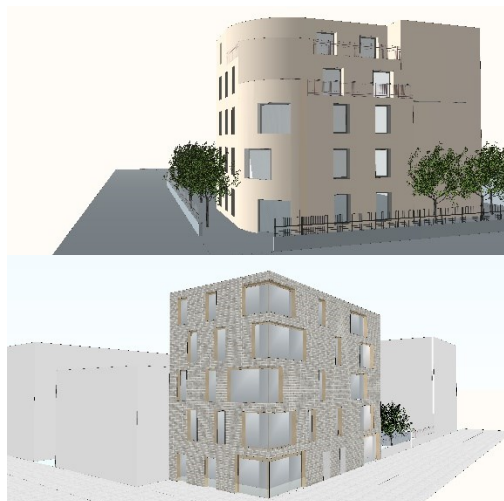
Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

4.3.2. Traitement des façades constituant l'angle des constructions

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.



4.3.3. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.4. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.3.5. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

4.3.6. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.7. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée, sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- Les écrans, treillages, cannisses et le festonnage.

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire

l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

La part de pleine terre minimale est fixée à 30%.

Pour les autres dispositions, voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières, à l'exception des dispositions suivantes :

7.1. Constructions destinées à l'habitation

7.1.1. Constructions destinées au logement

Il doit être réalisé au minimum 0,85 places de stationnement par logement.

7.1.2. Constructions destinées à l'hébergement

Il doit être réalisé au minimum 1 place pour 8 chambres ou logements.

7.2. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place devra être déterminé par les besoins induits de l'équipement.

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le long de l'allée de l'Épinette, le nombre d'accès par unité foncière est limité à deux.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres. Cette disposition ne concerne pas les allées piétonnes servant ponctuellement de desserte pour les véhicules de secours, services et livraison, pour lesquelles la largeur minimum sera de 3 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNPL1 – Centralité Sud

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées ci-dessous

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain que la construction et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.;
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement
- ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 85% de la superficie de l'unité foncière.

4.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteur maximale autorisée

Le long du boulevard Gallieni et sur une profondeur de 16 mètres, la hauteur maximale est limitée à 24 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+7.

Au surplus, et nonobstant les dispositions ci-dessus, la hauteur* maximale autorisée des constructions doit respecter les seuils fixés à l'annexe graphique à la zone UPNPL1 du présent document, selon le tableau ci-dessous :

Secteurs identifiés au document graphique (entrée de légende)	<i>Disposition applicable : La hauteur maximale des constructions est fixée à * :</i>
	24 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux, soit R+7
	18 mètres, sans pouvoir excéder 6 niveaux, soit R+5
	12 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+3
	10 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+2. En cas de toiture en pente, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (pente comprise entre 30° et 45°). En cas de toiture type « mansard », la pente des brisis sera au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons sera au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

4.2.2. Dispositions particulières

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée ci-dessus peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

En cas de toitures terrasses, le dernier niveau doit être traité en attique avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie. Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 21 mètres, les deux derniers niveaux doivent être traités en attique avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie.

4.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Cas des saillies

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire du domaine public. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Le long du boulevard Gallieni, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer et la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Le long de la voie du Réseau Express Régional (R.E.R.), aucune construction ne peut être implantée à moins de 6,00 mètres du nu des ouvrages.

II.4.3.1.3. Dispositions particulières

II.4.3.1.3.1. Dispositions particulières aux constructions édifiées à l'angle du boulevard Gallieni et le long de l'avenue du Président Roosevelt, des rues du Canal, du Bac, Edgar Quinet et Paul Cézanne, de l'avenue Victor Hugo et du côté impair du boulevard Fichot

Au sein des secteurs rouge et orange foncé identifiés en annexe graphique du présent document, et sur les voies identifiées par le présent article, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques.

II.4.3.1.3.2. Dispositions particulières aux constructions édifiées le long de l'avenue du Président Roosevelt et du boulevard Fichot

Au sein des secteurs orange clair et jaune identifiés en annexe graphique du présent document, et sur les voies identifiées par le présent article, le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes et à créer.

Les linéaires de façades portés en liseré rouge sur le plan de zonage sur une longueur de 7 mètres s'implantent obligatoirement à l'alignement.

II.4.3.1.3.3. Dispositions particulières aux constructions édifiées le long de la rue Rémondet-Lacroix et du côté pair de la rue Raspail

Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques existantes et à créer

II.4.3.1.3.4. Dispositions particulières aux constructions édifiées du côté impair de la rue Raspail et le long de l'allée Claude Monet

Le nu des façades des constructions peut être édifié librement sur une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement

II.4.3.1.3.5. Dispositions particulières aux constructions édifiées le long du boulevard Fichot, de l'avenue Victor Hugo, des rues Edgar Quinet, Raspail et Rémondet-Lacroix, uniquement en secteurs orange foncé, orange clair et jaune de l'annexe graphique au présent document

La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, plus 3 mètres.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Le long du boulevard Gallieni, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

Dans le reste de la zone, les constructions pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives latérales
- Sur une des limites séparatives latérales
- En retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieur à 8 mètres en cas de façade composées de baies créant des vues
- au tiers de la hauteur de la construction ($L \geq H/3$) sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres en cas de mur aveugle ou de façade composée de baies ne créant pas de vue

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

5.3. Traitement des toitures

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné sont interdites.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

Ne pourront être traitées en toiture monopente que :

- Les annexes telles que définies aux dispositions générales,
- Les vérandas,
- Les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- Les extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6,00 mètres.

5.4. Traitement des clôtures

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire ne devront pas excéder 2,20 mètres, elles seront constituées d'une haie vive ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

En limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,60 mètres. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, un dépassement des hauteurs indiquées ci-dessus peut être admis pour des motifs de sécurité publique.

5.5. Dispositions nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales ;

Gestion de l'eau

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Choix des matériaux

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

5.6. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

5.7. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 5.2 à 5.6 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 10%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

6.2.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement, l'établissement d'un accès ou leur état sanitaire.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou d'établissement d'accès, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.6.2.1.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	-
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	-

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;

- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

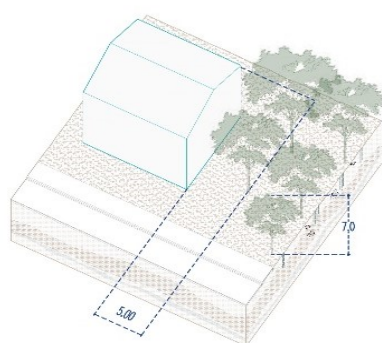
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

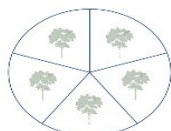
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

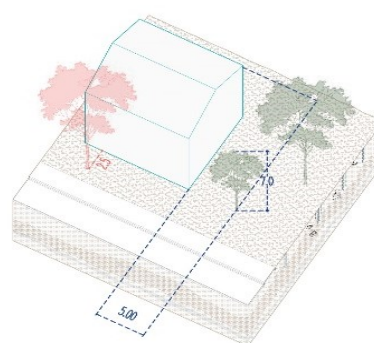
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

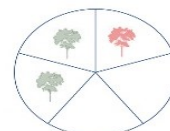
Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

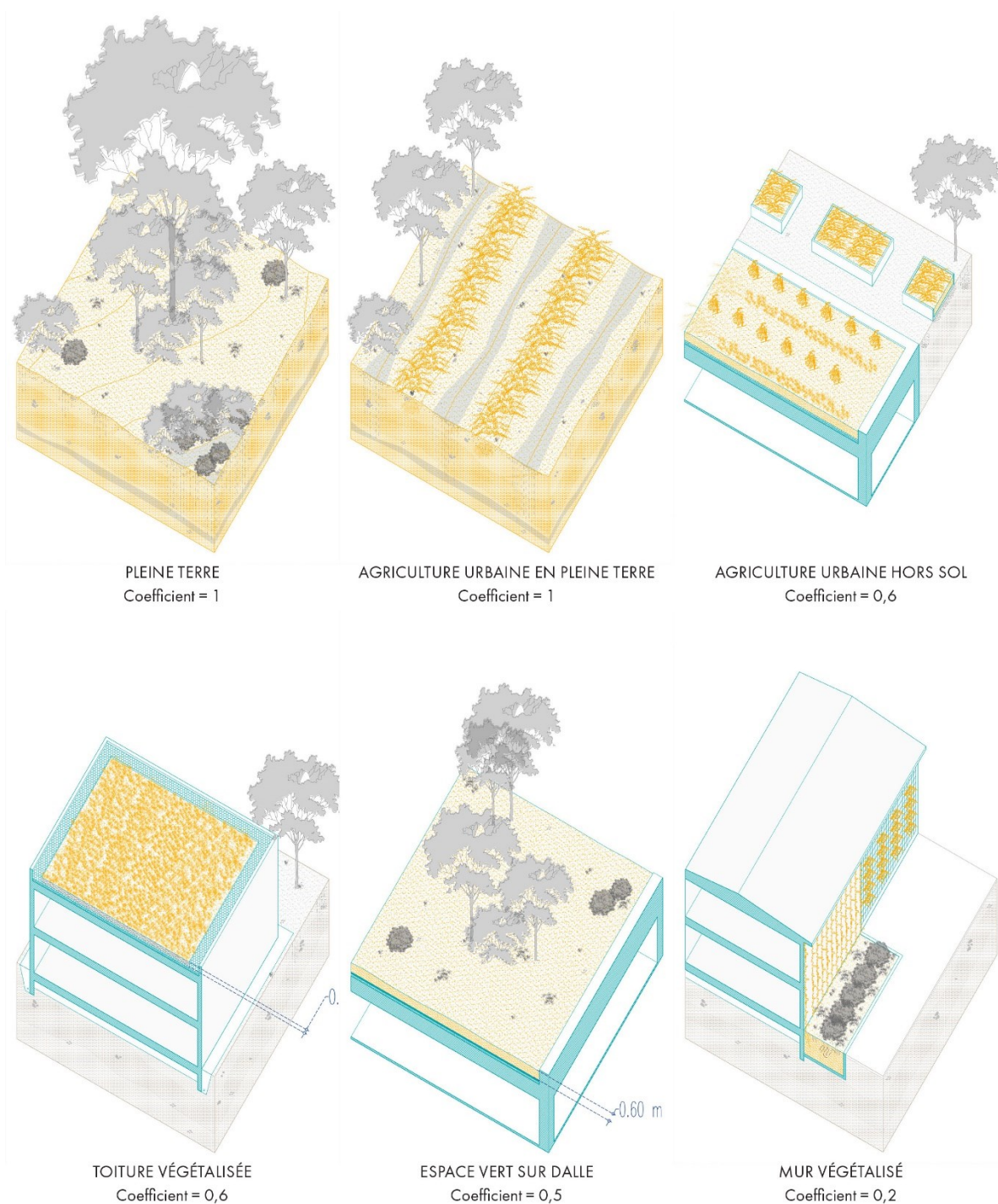
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

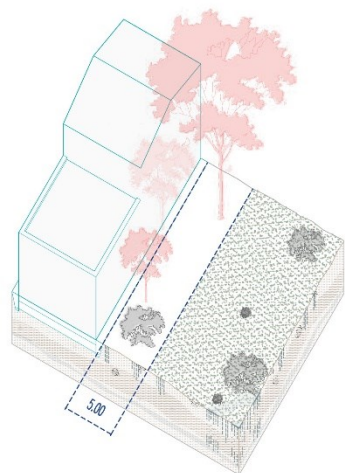
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

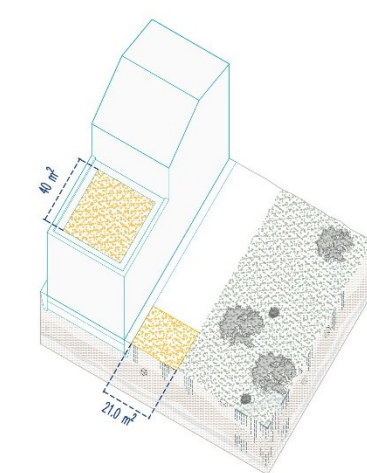
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

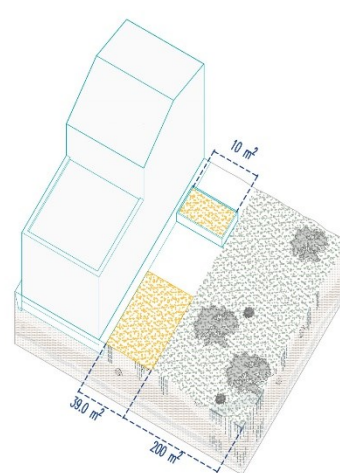


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser ou réhabiliter sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation.

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres et à 2,20 mètres pour les secteurs situés en zone inondable.

À partir de la réalisation de 2 logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles (le schéma ci-dessus dispose d'une simple valeur illustrative).

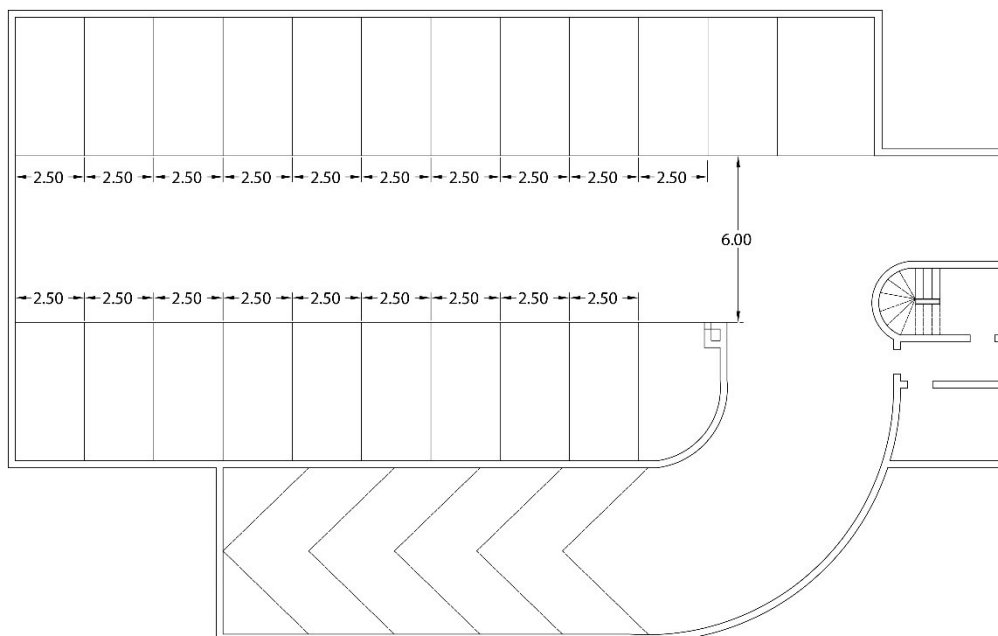


Illustration : Schéma illustratif d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires aux logements créés par la division.

Pour les hébergements, les règles générales de calcul s'appliquent à raison de :

- 5 chambres pour un logement pour la ville de Neuilly-Plaisance,

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.2 ci-dessous s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 1 place par logement.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 1 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 1,2 place par logement.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- À partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.
- À partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Aucune obligation de création de places de stationnements n'est imposée pour les surfaces de vente inférieures à 300 m².

Il doit être réalisé, au minimum :

- Pour les surfaces de vente comprises entre 300 et 1000 m² : 1 place pour 40 m² de surface de vente,
- Pour les surfaces de ventes supérieures à 1000 m² : 1 place pour 25 m² de surface de vente,
- Une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Non réglementé

*

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher entamée.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 5 chambres.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 5 chambres.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 150 m² de surface de plancher* entamée.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 300 m² de surface de plancher*entamée.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,

- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. *Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne*

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. *Constructions destinées aux bureaux*

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres s'applique, chaque chambre comptant comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires,
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées,
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur.

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

8.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

8.3. Voies et voies d'accès

8.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

8.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNPL2 – Secteur mairie

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2;
- Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux mentionnées ci-dessous

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain que la construction et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale de l'activité dont ils dépendent ;
- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.;
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
- ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

4.1.2. Dispositions particulières

Lorsque les constructions sont implantées le long des linéaires commerciaux identifiés au document graphique le long de l'avenue du Marechal Foch :

- Dans une bande de 30m à partir de l'alignement le long des linéaires commerciaux de l'avenue du Marechal Foch, l'emprise au sol des constructions accueillant des commerces et services en rez-de-chaussée n'est pas réglementée.
- Au-delà, les règles énoncées ci-dessus en 4.1.1 s'appliquent.

4.1.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher

- existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.1.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximum admis est R+4.

4.2.2. Dispositions particulières

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée ci-dessus peut être majorée d'1 mètre, si les commerces ou les activités de service le nécessitent.

En cas de toitures terrasses, le dernier niveau doit être traité en attique avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la façade en vis-à-vis de la voie.

4.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Cas des saillies sur domaine public

Les saillies édifiées en surplomb des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire du domaine public. Autorisées uniquement sur les voies de plus de 8 mètres de largeur, elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètre de profondeur.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Le nu des façades des constructions peut être édifié librement dans une bande de 4 mètres par rapport à l'alignement.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdite. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

5.3. Traitement des toitures

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné sont interdites.

Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

Ne pourront être traitées en toiture monopente que :

- Les annexes telles que définies aux dispositions générales,
- Les vérandas,
- Les constructions n'excédant pas une hauteur de 4 mètres,
- Les extensions dont le faîtage s'appuie sur la construction principale et n'excédant pas une hauteur de 6,00 mètres.

5.4. Traitement des clôtures

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

Les clôtures sur rue ainsi que les clôtures comprises dans la marge de reculement obligatoire ne devront pas excéder 2,20 mètres, elles seront constituées d'une haie vive ou de matériaux à claire-voie reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

En limites séparatives au-delà de la marge de reculement obligatoire, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,60 mètres. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, un dépassement des hauteurs indiquées ci-dessus peut être admis pour des motifs de sécurité publique.

5.5. Dispositions nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 3.2, à condition de ne pas dépasser 1,50 m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

Fonctionnalisation des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales ;

Gestion de l'eau

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

Choix des matériaux

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

5.6. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

5.7. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 5.2 à 5.6 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 10%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

6.2.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement, l'établissement d'un accès ou leur état sanitaire.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou d'établissement d'accès, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.6.2.1.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \end{array}$$

Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	-
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	-

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

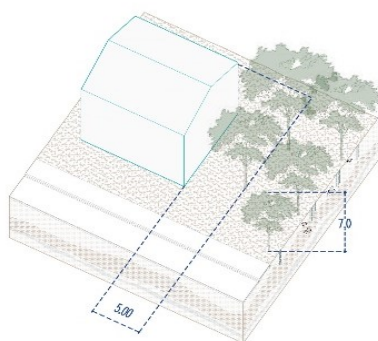
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

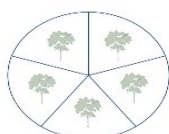
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

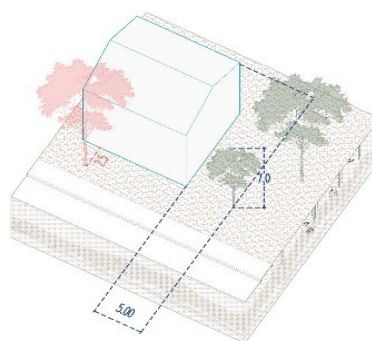
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

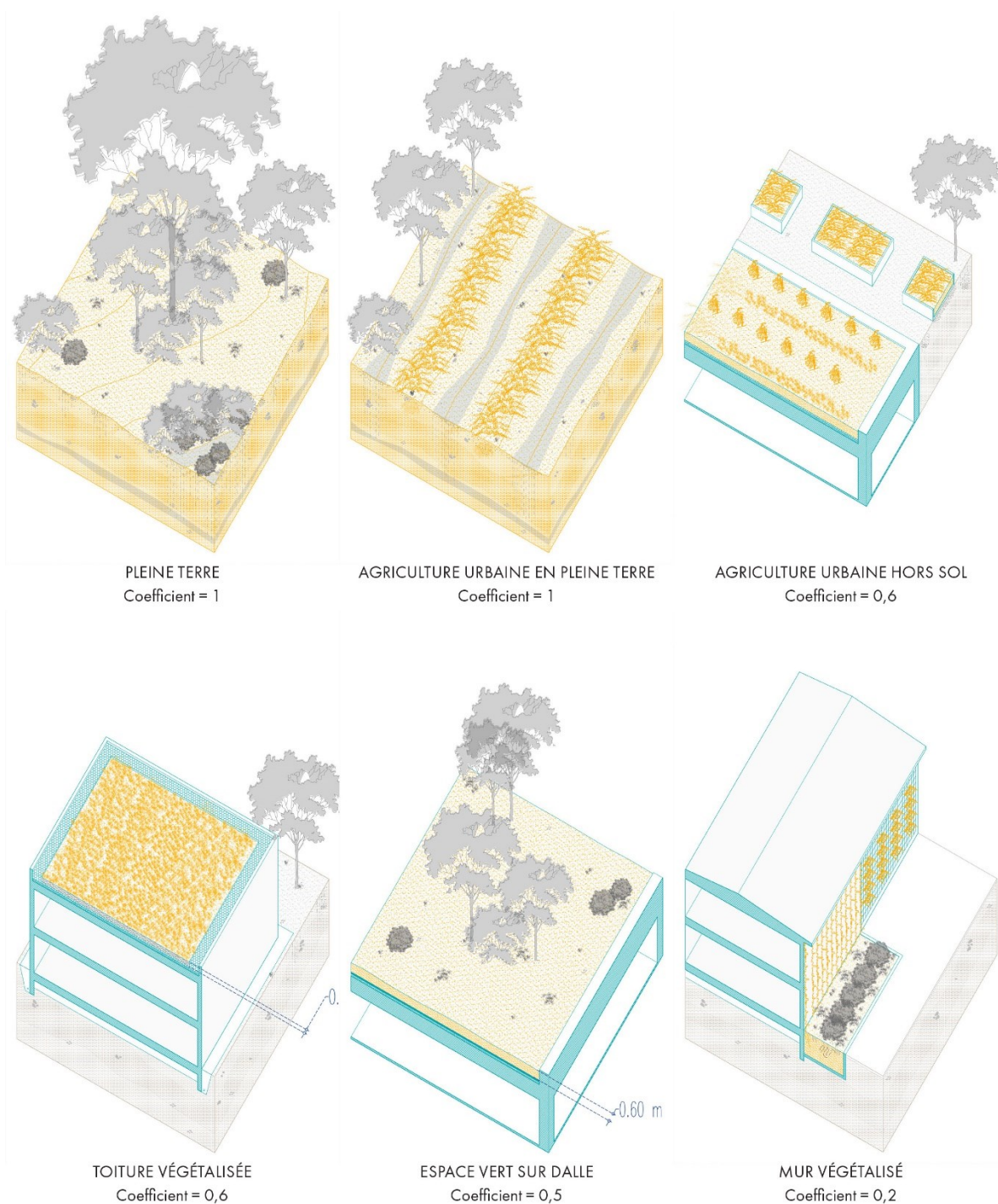
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

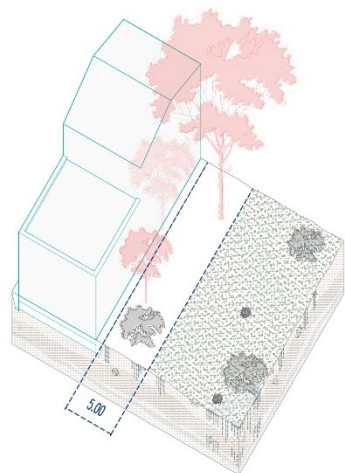
> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

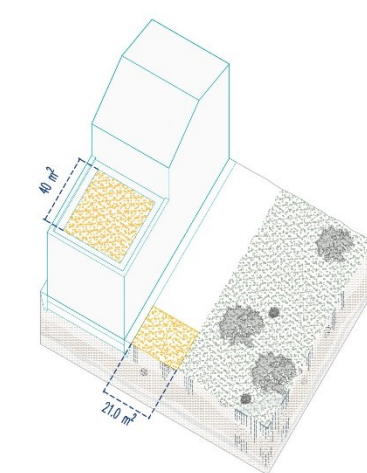
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
 $450 \text{ m}^2 \times 10 \% = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.

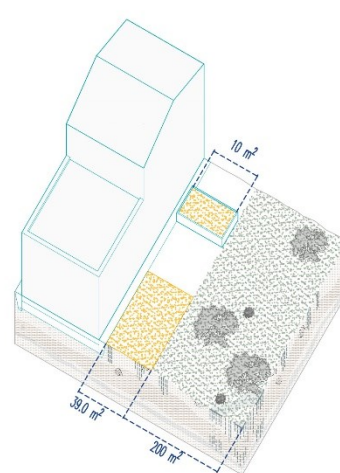


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
 $(40 \text{ m}^2 \times 0.6) + (21 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface
éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
 $(10 \text{ m}^2 \times 0.6) + (39 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface
éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser ou réhabiliter sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

6.6.3. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation.

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles (le schéma ci-dessus dispose d'une simple valeur illustrative) .

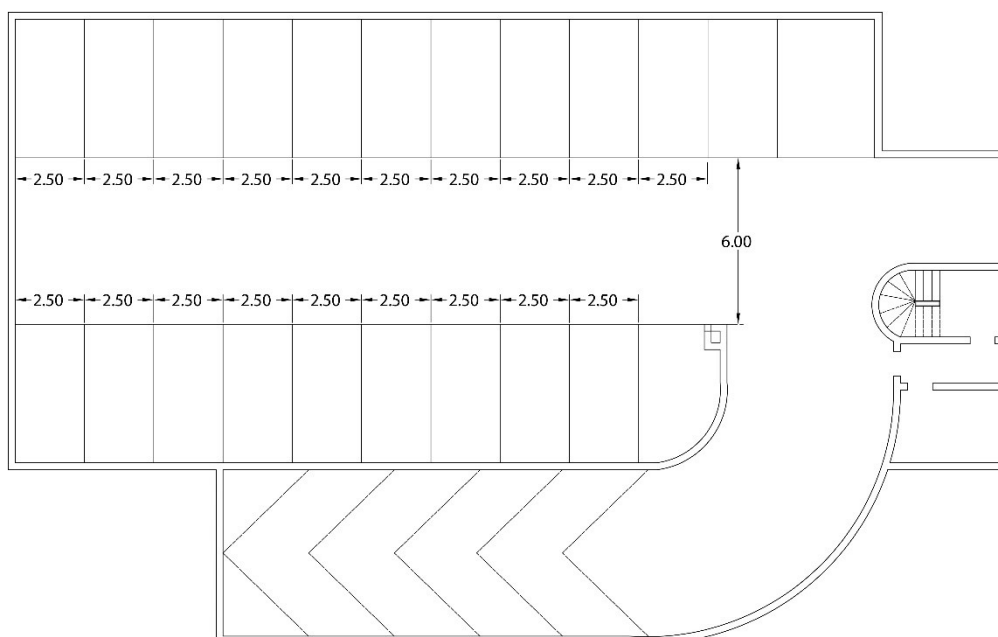


Illustration : Schéma illustratif d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

Pour les hébergements, les règles générales de calcul s'appliquent à raison de :

- 5 chambres pour un logement pour la ville de Neuilly-Plaisance,

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.2 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 1 place par logement.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 1 place par logement:

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, par logement :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface des plancher entamée
- Avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- À partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.
- À partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Aucune obligation de création de places de stationnements n'est imposée pour les surfaces de vente inférieures à 300 m².

Il doit être réalisé, au minimum :

- Pour les surfaces de vente comprises entre 300 et 1000 m² : 1 place pour 40 m² de surface de vente,
- Pour les surfaces de ventes supérieures à 1000 m² : 1 place pour 25 m² de surface de vente,

- Une aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Non réglementé

*

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place de stationnement pour 80m² de surface de plancher entamée.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 5 chambres.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Il doit être réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 5 chambres.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 150 m² de surface de plancher* entamée.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 300 m² de surface de plancher*entamée.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. *Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne*

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. *Constructions destinées aux bureaux*

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 7.1.2 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires,
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées,

1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur.

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

8.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 5 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

8.3. Voies et voies d'accès

8.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

8.3.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM1 – Centre-ville

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 750 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les constructions à destination agricole.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² sur une même unité foncière afin de préserver le caractère paysager et urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...), , sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
- ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les affouillements ou exhaussements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale est limitée à :

- 15 mètres à l'égout du toit,
- 18 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 19 mètres au faîtage en cas de toiture à pente

3.2.2. Dispositions particulières

Dans les secteurs bordés par un liseré porté au plan de zonage 4.2.7 *Plan des hauteurs maximales des constructions*, la hauteur minimale du rez-de-chaussée doit être de 3,50 mètres.

Dans le cas de construction accueillant au moins en partie en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur maximale fixée ci-dessus peut être majorée de 2 mètres.

3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils

soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. La distance horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche au niveau du sol de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

II.3.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.3.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Dispositions applicables

Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait
- sur les limites de fond de parcelle si les constructions s'adossent à un bâti existant, ou si les constructions ne dépassent pas 3 m de hauteur et ne sont pas affectées à des activités*.

Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite, sauf si elles s'adossent à un bâti existant.

Les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités* peuvent être édifiées en limite, à condition que leur hauteur soit limitée à 3m.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Néanmoins, dans le cas d'une construction avec une toiture à une ou deux pentes, la distance horizontale à la limite séparative devra être au moins égale à la hauteur de la façade mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit, sans que cette distance puisse être inférieure à 4m.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

II.3.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.3.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.2, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

- La distance mesurée perpendiculairement en tout point de la façade*, doit être au moins égale à :
 - o la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si l'une des façades comporte des baies
 - o à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

II.3.3.3.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue. Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2. Volumétrie et rythme du bâti

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.3. Traitement des toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente sera comprise :

- pour les gabarits traditionnels avec comble aménageable : entre 35° et 45° ,
- pour les gabarits plus contemporains : entre 15 et 20°

Les toitures terrasses sont acceptées pour les bâtiments d'architecture contemporaine.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis tabatières.

Les matériaux privilégiés pour les toitures à pente(s) auront l'aspect de l'ardoise, des tuiles plates petit moule, du zinc ou du cuivre.

4.4. Traitement des façades

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. La verticalité des percements sera privilégiée.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les teintes traditionnelles de l'Ile-de-France.

Les matériaux privilégiés sont la pierre, la brique, le bois et l'enduit lissé.

Il sera privilégié l'usage de matériaux nobles et naturels, et non de matériaux reconstitués ou pastiches.

4.5. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement, à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

4.5.1. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.5.1.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,10 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.5.1.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.5.2. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.5.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.5.2.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.6. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Pour toute construction, des dispositions permettant l'intégration dans la construction ou la clôture des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues, conformément aux prescriptions du règlement de collecte des déchets.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés architecturalement au site, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

Les garde-corps implantés en toiture-terrasse doivent être considérés comme partie intégrante du parti architectural du bâtiment et non comme un simple élément technique. Ils devront être traités de façon qualitative, en rapport avec le reste de la façade, ou rendus invisibles.

Les édicules techniques liés à la mise en place de pompes à chaleurs, en toiture, devront avoir une intégration soignée, en harmonie avec les façades, toitures et environnement paysagé.

4.7. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.6 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières – II protection du cadre naturel et paysager

5.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière n'est pas réglementée.

5.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

5.3.1. Règle générale

III.5.3.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.3.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

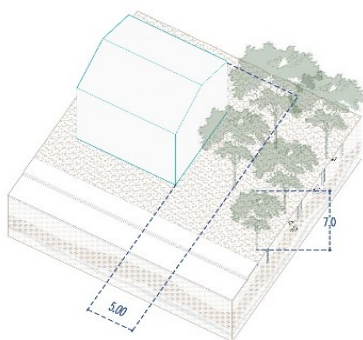
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

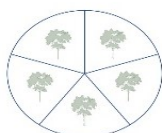
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2 \% = 10 \%$.

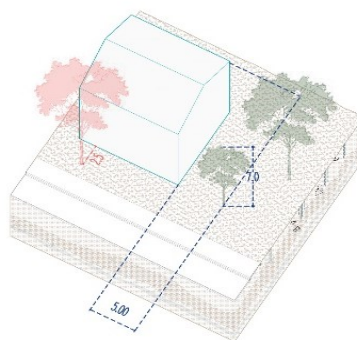
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

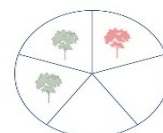
Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

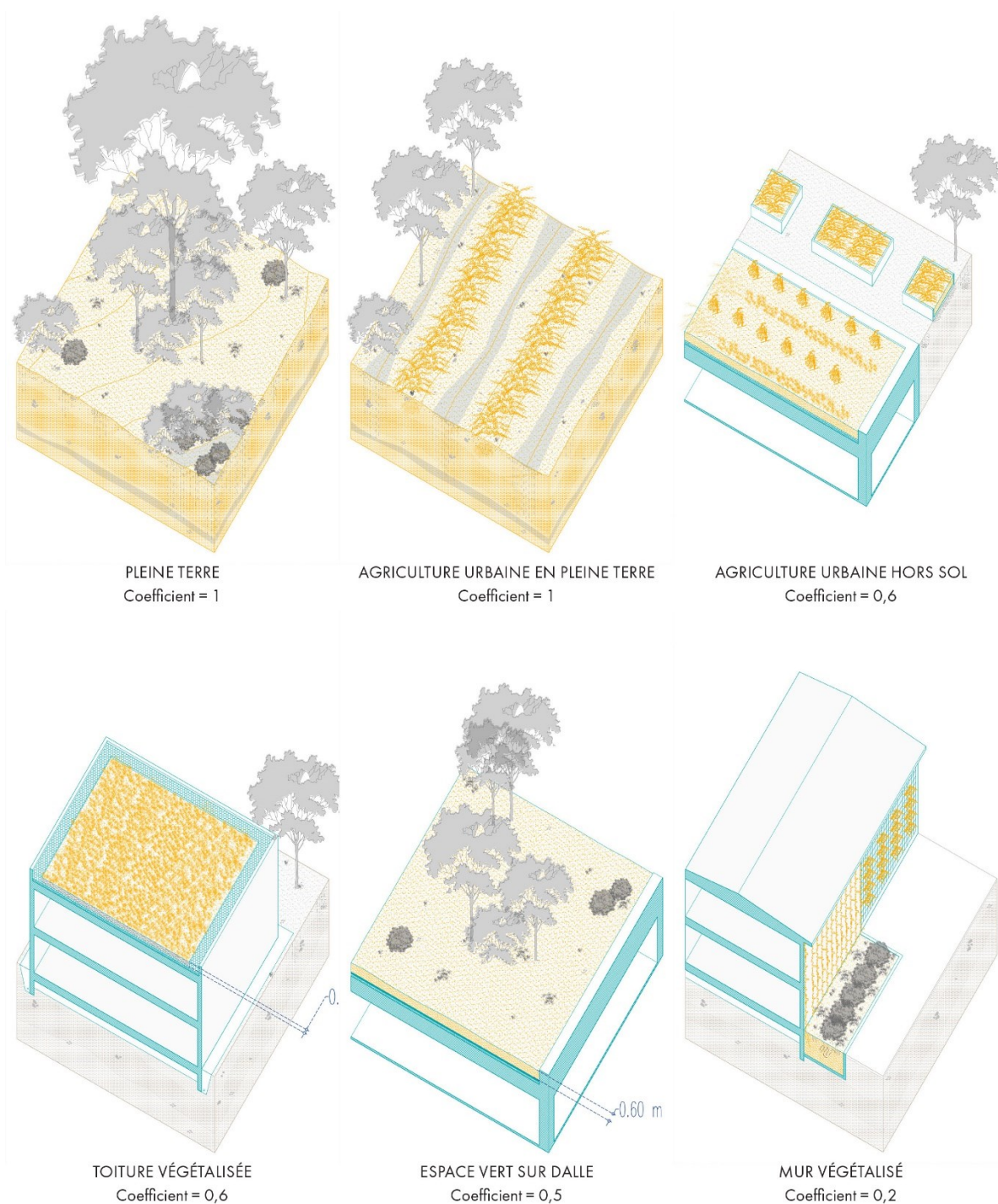
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2 \%) + (1 \text{ arbre} \times 0 \%) + (0 \text{ arbre} \times 2 \%) = 4 \% < 10 \%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

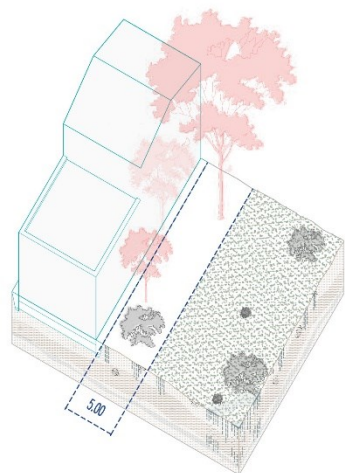
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

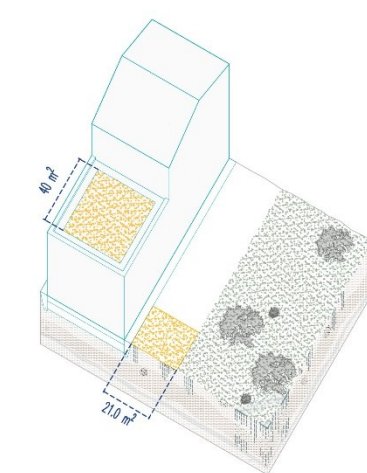
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

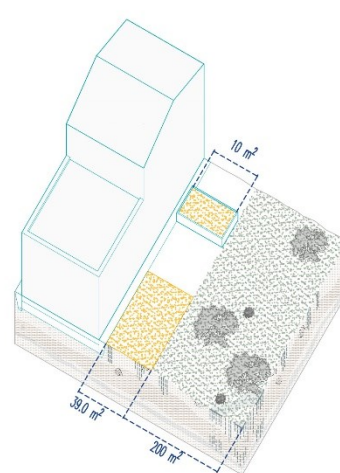


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

5.3.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

5.4.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

5.4.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

5.4.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

5.4.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée (ou un accès éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les accès et voiries doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur. Ils ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements ou opérations groupées, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, en vue de l'intégration de ces ouvrages dans la voirie publique communale.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières VIII – Desserte par les réseaux

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM2 – Secteur Notre-Dame des Anges / Général De Gaulle

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m².
- Les constructions à destination agricole.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable.
- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de plus d'une caravane par fraction de 250 m² de terrain sur une même unité foncière afin de préserver le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts et aires de stockage à ciel ouvert de matériel, matériaux et déchets, de véhicules-épaves, casse-automobiles, le stationnement d'engins de chantier ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont directement liés à la réalisation d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz, ...), sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures*, et à condition qu'ils ne compromettent pas l'environnement des unités foncières voisines.
- L'aménagement et l'extension mesurée* des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes*.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone.
- Les parkings ou aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation à l'exclusion des postes de peinture, les stations-service et les dépôts d'hydrocarbures qui leurs sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des

- dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
- ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les affouillements ou exhaussements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale autorisée est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes,
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

La hauteur maximale est limitée à :

- 21 mètres à l'égout du toit,
- 22 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse 22 mètres au faîtage en cas de toiture à pente

3.2.2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain dont la pente est supérieure à 7,5 %, une tolérance de 1,5m est admise.

3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les éléments admis en débords du domaine public sont les suivants :

- Les saillies, en dehors des balcons, sont autorisées en débords du domaine public et sous réserve d'autorisation du gestionnaire du domaine public, dans une limite de 35 cm et en respectant une hauteur libre au-dessus du trottoir au moins égale à 3,20 mètres.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

II.3.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.3.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²

- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Dispositions applicables

Dans une bande de 25m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Lorsque la construction est destinée à une autre destination que l'habitation, elle doit être édifiée en retrait des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50m.

En cas de murs aveugles de constructions à usage d'habitation, cette distance doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50m. Dans ce dernier cas, la partie supérieure d'un pignon correspondant à une toiture en pente n'est pas à prendre en compte sur une longueur de façade de 2,50m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

II.3.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.3.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.2, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les dispositions suivantes :

- La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m,
- La distance minimale entre deux façades aveugles est de 3 m. Dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non

aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 1 à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

II.3.3.3.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue. Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement

4.2. Volumétrie et rythme du bâti

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.3. Traitement des façades

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.

4.4. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

4.4.1. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.1.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,10 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.1.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.4.2. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

4.6. Devantures commerciales

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol,...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximums par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

4.7. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.6 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières – II Protection du cadre naturel et paysager

5.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.5.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

3.5.2.1.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

5.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 5.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 5.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

5.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

5.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.5.2.1.1.

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ & \quad = \\ & \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{aligned}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

5.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

5.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

5.5.1. Règle générale

III.5.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

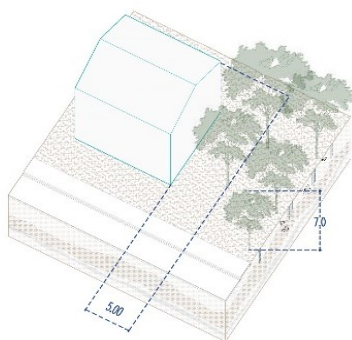
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

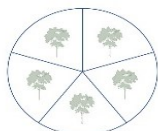
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2 \% = 10 \%$.

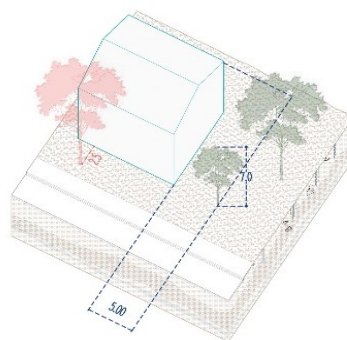
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

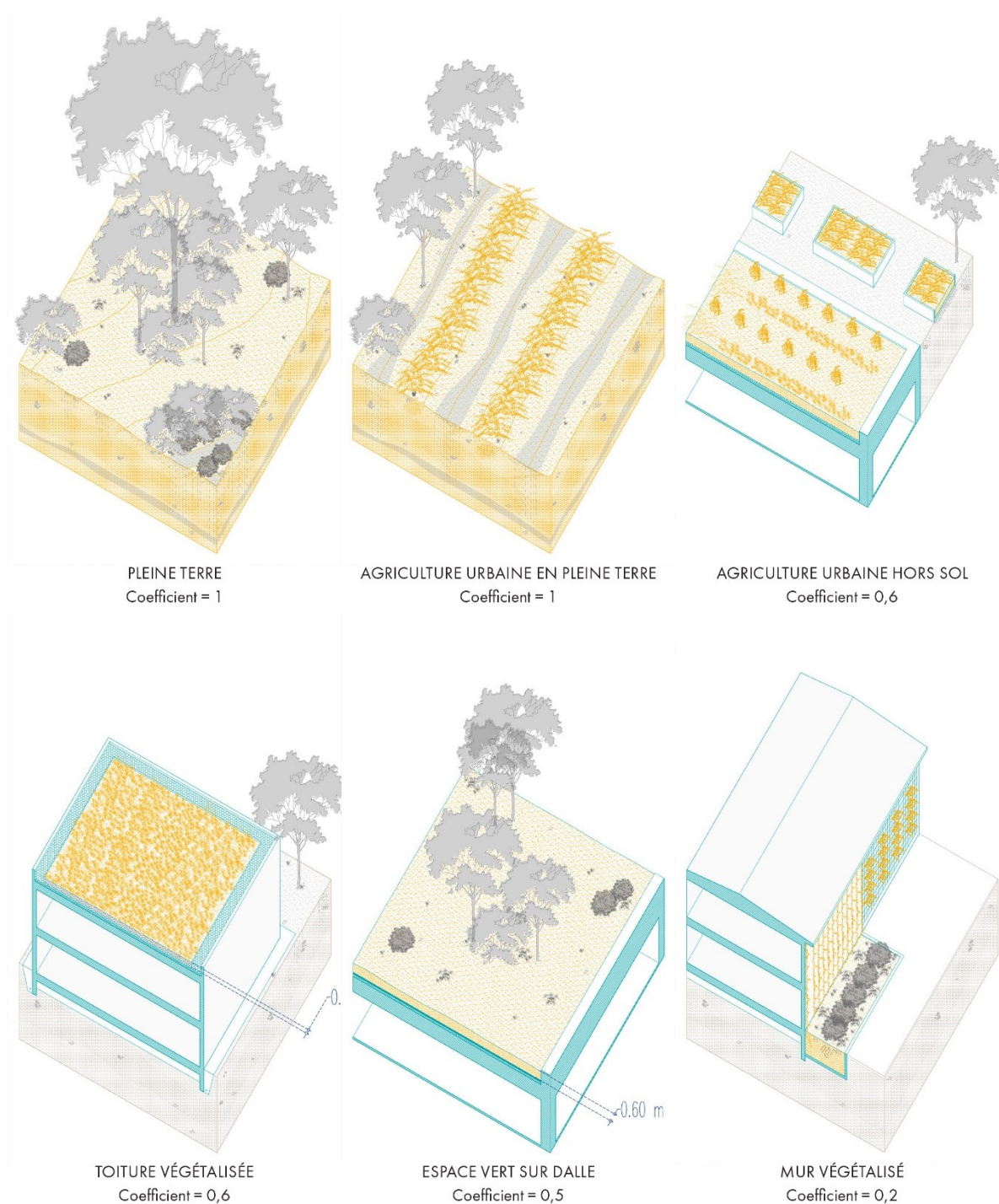
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2 \%) + (1 \text{ arbre} \times 0 \%) + (0 \text{ arbre} \times 2 \%) = 4 \% < 10 \%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

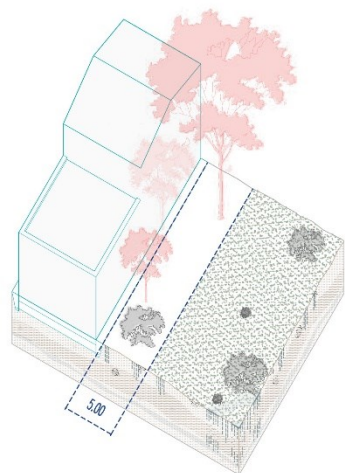
> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

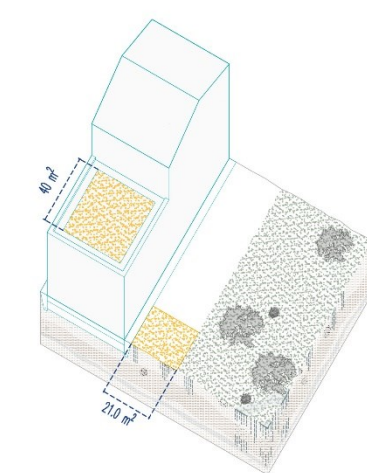
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

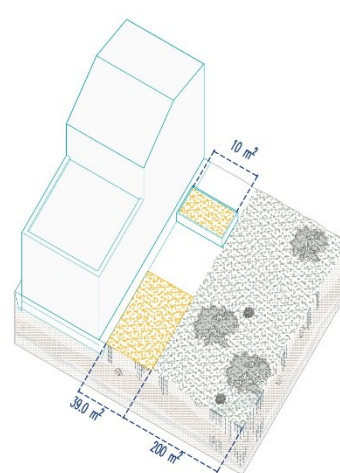
L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
 - Surfaces éco-aménagées :
 - Toiture végétalisée (40 m²) = 0,6
 - Pleine terre (21 m²) = 1
- Soit :
(40 m² x 0,6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
 - Surfaces éco-aménagées :
 - Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0,6
 - Pleine terre (39 m²) = 1
- Soit :
(10 m² x 0,6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

5.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

5.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

5.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

5.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

5.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Dispositions générales

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de la défense

contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

En cas d'incohérence entre le présent règlement du PLUi et le règlement de voirie communal, ce dernier s'applique.

7.2. Accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

7.3. Voies et voies d'accès

7.3.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières – VIII Desserte par les réseaux

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPM3 - NPNRU

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration dont la liste figure en annexe du présent règlement, ou ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités, non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les affouillements ou exhaussements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
 - o

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique n'est pas règlementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.3.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait sur limite séparative et lorsque les façades comportent des baies créant des vues, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminué de 3 mètres.

En cas de retrait sur limite séparative pour les façades ne comportant pas baies créant des vues, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à 3 mètres.

II.3.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.3.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.2, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue. Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et

- soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

4.2. Volumétrie et rythme du bâti

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'ilot ou de la rue.

4.3. Traitement des façades

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes* et clôtures*.

4.4. Volumes – percements

Dans le cas de façades sur rue d'une longueur supérieure à 30 mètres, le bâtiment devra présenter un décrochement dans la façade d'au moins 0,5m ou une rupture d'aspect de la façade.

4.5. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

4.5.1. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.5.1.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,10 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.5.1.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes

Dans la ville de Montfermeil, le long des voies situées en zones de nuisances figurant au plan des servitudes d'utilité publique en annexe du présent PLUi, les clôtures pleines sur rue sont autorisées. Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,
- les écrans les treillages, cannisses et festonnage.

4.5.2. Clôtures implantées en limite séparative

III.4.5.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2,20 mètres.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

III.4.5.2.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

4.5.3. Locaux et équipements techniques

Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faitage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.

4.5.4. Devantures commerciales

La réalisation de devantures commerciales se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...). Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain. La devanture commerciale devra comporter deux couleurs maximums par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions thématiques particulières – II Protection du cadre naturel et paysager

5.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

III.5.2.1.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre* à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

3.5.2.1.2. Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions,

à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

5.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 5.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

5.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

5.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article III.5.2.1.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

5.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

5.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

5.5.1. Règle générale

III.5.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.5.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

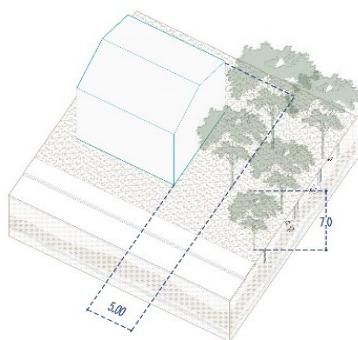
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

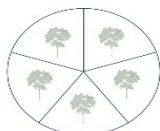
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

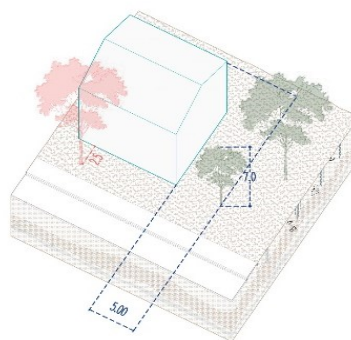
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

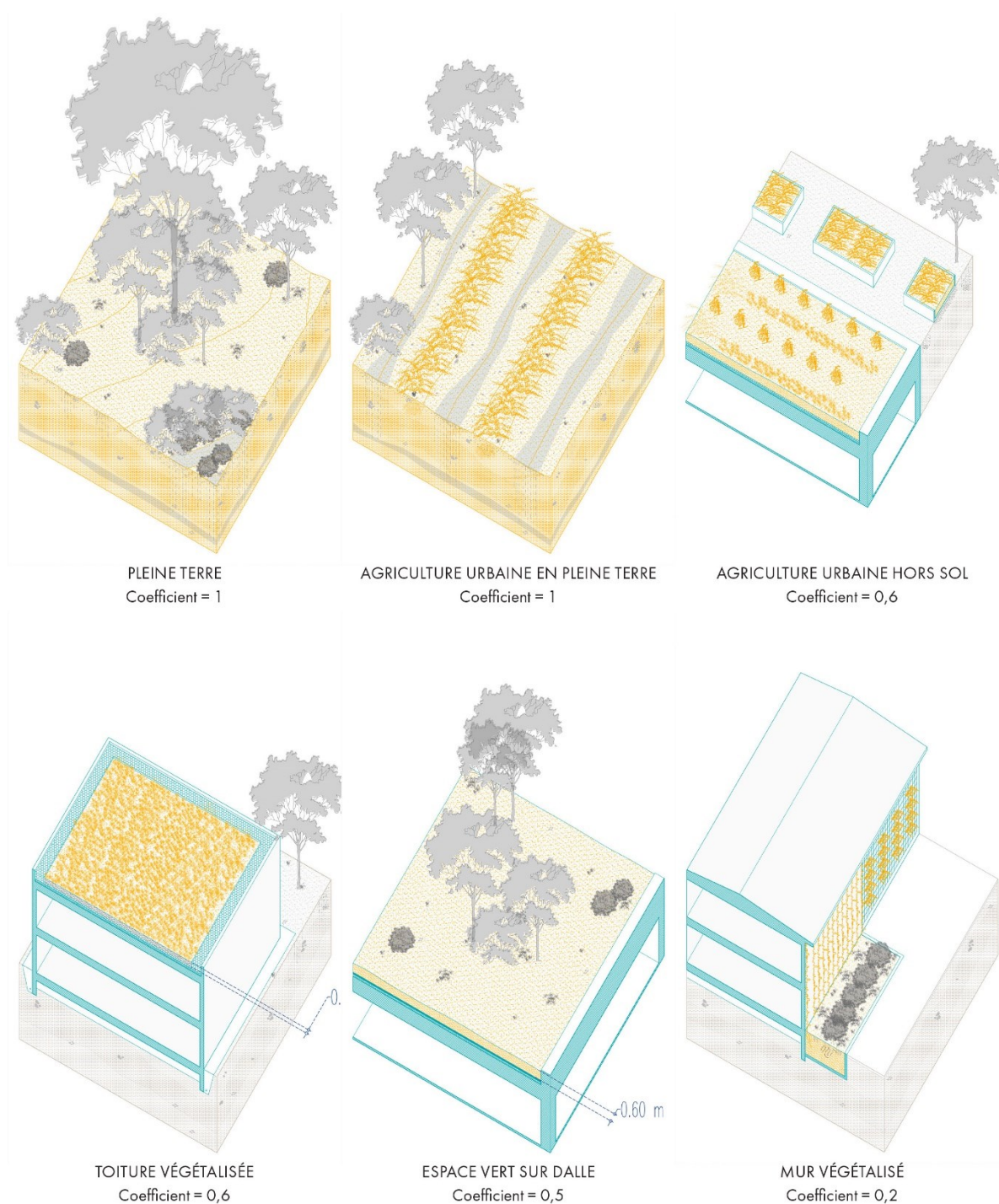
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

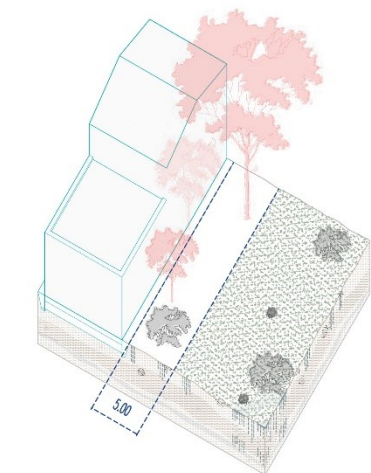
EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

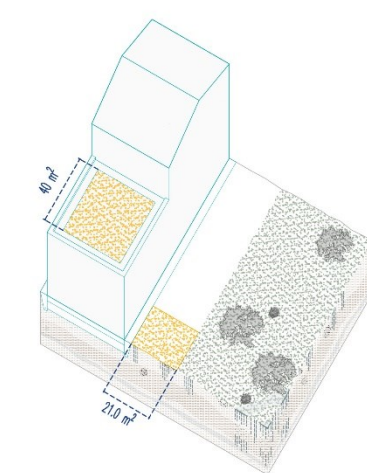
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

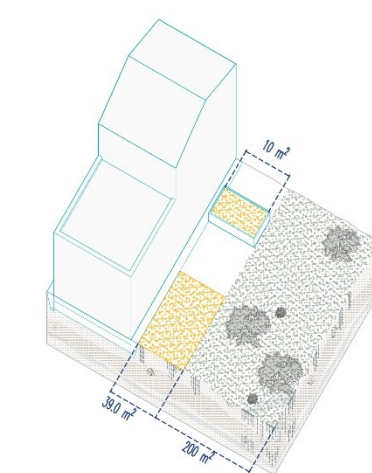
L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

5.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

5.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

5.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

5.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

5.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

5.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Desserte par les réseaux

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPRSB1 – ZAC Côteaux Beauclair

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec la présence d'habitations ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations destinées à agricole ou forestière ;
- Les campings de toute nature et terrains de stationnement de caravane ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de toutes natures, sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie, l'artisanat, au commerce et aux bureaux, à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve de compatibilité avec les habitations.
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement, à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que

- de l'environnement ;
 - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les entrepôts, à condition :
- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone ;
 - qu'ils ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher existante ou à créer sur le terrain.
 - Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol :
- 1) à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - au remblaiement des carrières ou à leur consolidation ;
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
 - 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les aménagements ferroviaires, à condition qu'ils soient liés à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La pose d'ouvrages de transport de gaz et la construction d'ouvrages électriques à haute (63/90 kV) et très haute tension (225/400 kV), à la condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement urbain existant ou projeté.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

Les hauteurs maximales des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Au sein du « lot Alinéa » repéré en annexe graphique à la zone UPRSB1, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o 49 mètres, le long de la rue de Lisbonne sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement ;
 - o 37 mètres pour le reste de l'emprise du lot Alinéa ;
- Au sein du « Lot PH1 » repéré en annexe graphique du présent document, la hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres, sans pouvoir excéder 8 niveaux de constructions soit R+6+attique
- Au sein du « Lot PH3 » repéré en annexe graphique du présent document, la hauteur maximale des constructions est fixée à 30 mètres, sans pouvoir excéder 10 niveaux de constructions soit R+9.
- Au sein du « Lot B1 » repéré en annexe graphique du présent document, et dans les autres secteurs de la zone UPRSB1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.
- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas de retrait sur limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à 3 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Dans le cas de façades créant des vues, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

Dans le cas de façades aveugles ou ne créant pas de vues, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative opposée doit au moins être égale à 3,50 mètres.

II.4.3.3.2. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier / modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites / paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales :

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques issus de ressources locales et de filières durables.

- Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

5.2. Traitement des toitures

Les toitures terrasses (hors terrasses privatives) devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture ;
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables ;
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes. Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.3. Traitement des façades

Les différentes façades de constructions principales et annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

Les murs aveugles ou comportant peu d'ouvertures, édifiés en retrait des limites séparatives, et ceux limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public doivent être traités comme une façade principale.

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies, et l'usage du bois sont à privilégier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

5.4. Locaux et équipements techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques ne doivent pas dépasser du faitage, ou être en retrait horizontal d'au moins 3m de l'acrotère ;
- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non-nuisant,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

Les points de regroupement des déchets réalisés en tête de voie en impasse doivent être masqués par des murets d'une hauteur d'un mètre maximum ou des haies arbustives.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à :

- 45% au sein du lot PH1 repéré en annexe graphique à la zone UPRSB1 ;
- 30% au sein du lot PH3 repéré en annexe graphique à la zone UPRSB1, dont 50% à réaliser d'un seul tenant ;
- 25% au sein du lot Alinea repéré en annexe graphique à la zone UPRSB1
- 20% au sein du lot B1 repéré en annexe graphique à la zone UPRSB1 et dans les autres secteurs de la zone UPRSB1 ;

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés à l'article 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article 6.2.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

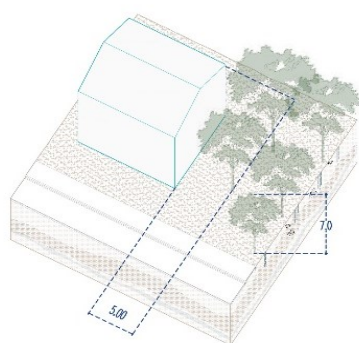
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

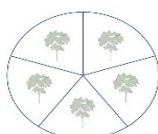
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$.

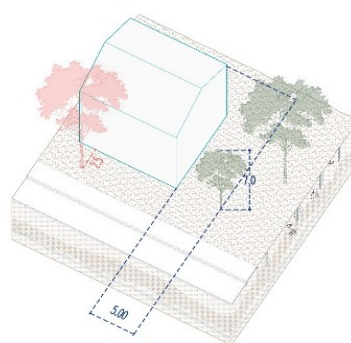
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

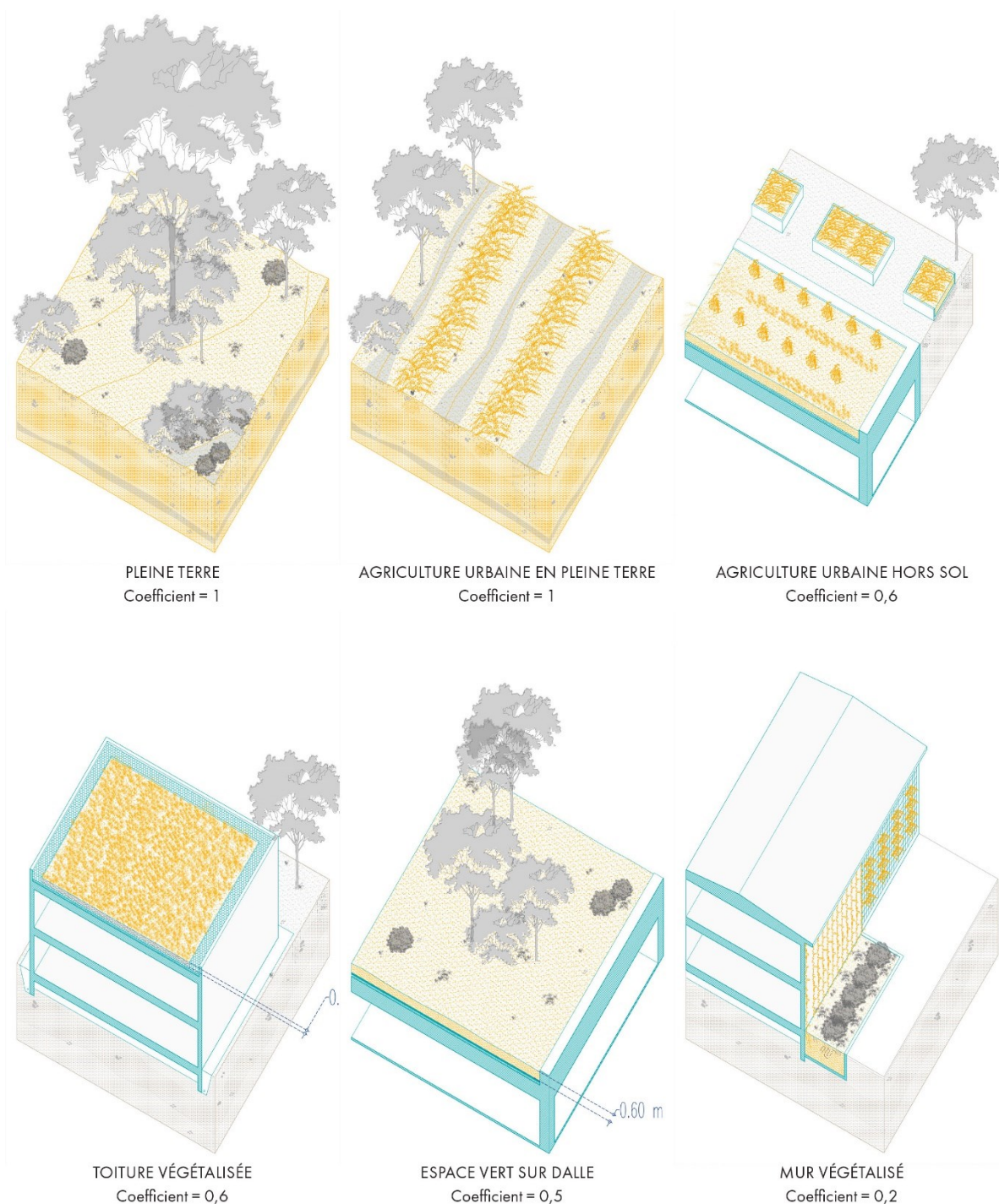
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2\%) + (1 \text{ arbre} \times 0\%) + (0 \text{ arbre} \times 2\%) = 4\% < 10\%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

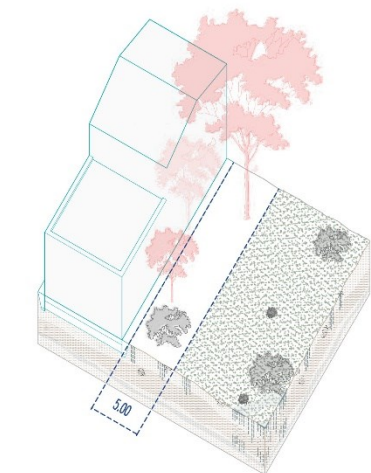
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

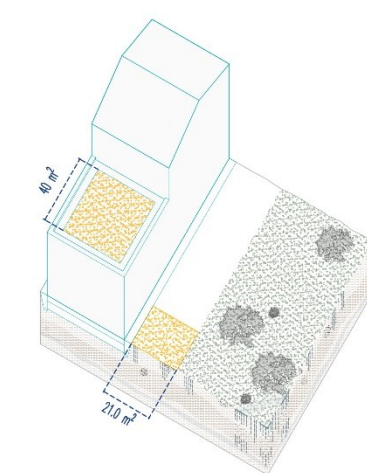
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

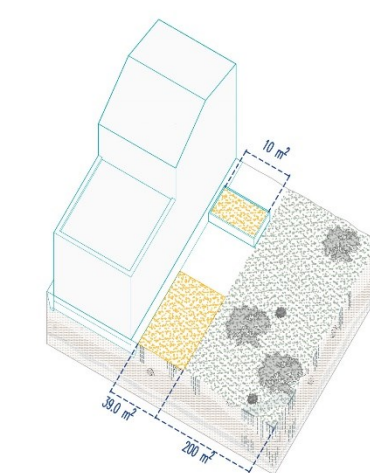
L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation. Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG1 – ZAC Écoquartier Île de la Marne

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand s'imposent (cf. l'arrêté préfectoral précité).

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants ;
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient

- compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
- ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral précité.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres soit R+4+combles ou attique.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la hauteur de la construction devra s'inscrire dans le gabarit suivant :

- Une hauteur maximum de 6m à 8m de la limite séparative puis dans un angle de 45°, jusqu'à la hauteur maximum définie ci-dessus.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.
- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,

- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,

- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue. Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels

(corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

5.8.1. En limite de voirie

La hauteur des clôtures en limite de voirie ne peut excéder deux mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ;

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;

- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.3. Portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit respecter la hauteur définie aux clôtures sur rue

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3,50 mètres de large.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

5.8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Il n'est pas défini de règle.

5.8.5. Dispositions en application du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

5.8.6. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article 6.2.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-

Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

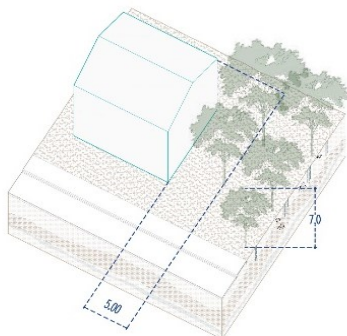
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

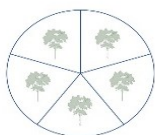
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque 5 arbres x 2 % = 10 %.

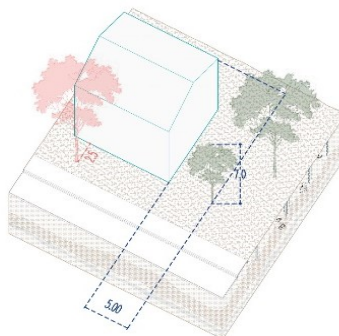
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UC UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

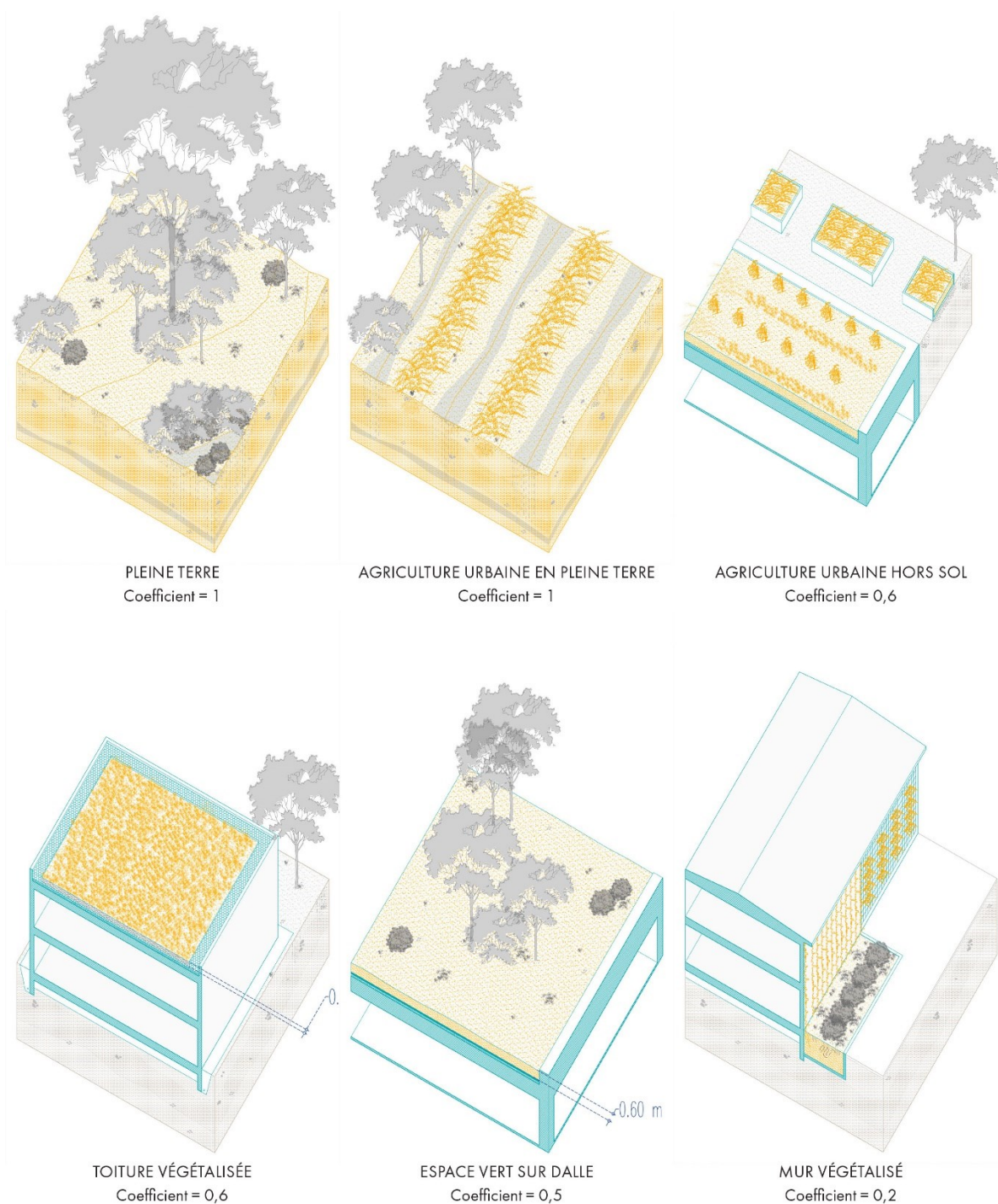
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : (2 arbres x 2 %) + (1 arbre x 0 %) + (0 arbre x 2 %) = 4 % < 10 %

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

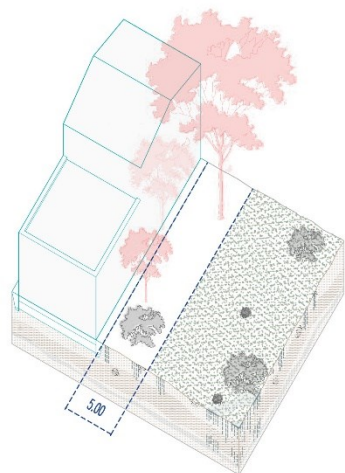
> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

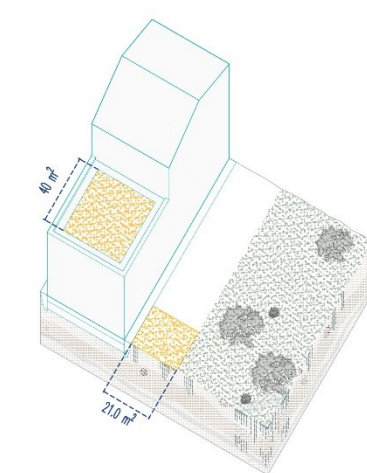


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

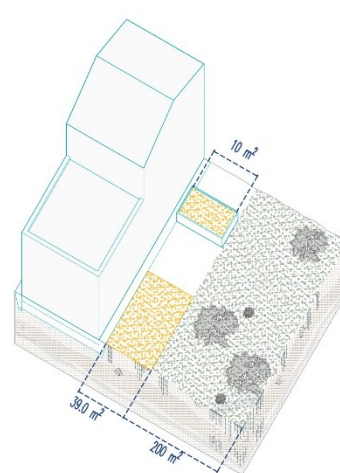
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0,6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0,6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0,6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0,6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres et à 2,20 mètres pour les secteurs en zone inondable.

À partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous :

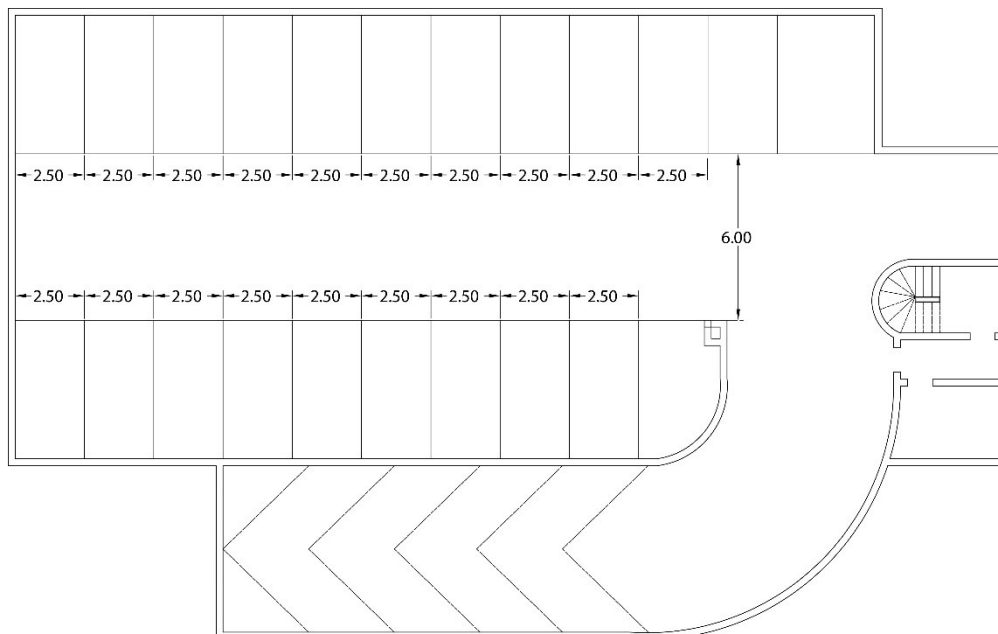


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement hors du terrain d'assiette de l'opération

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;

soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies ci-dessous à l'article 7.2 ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.2 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.

- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places autocar à réaliser devra tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,

- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 7.1.2 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG2 – ZAC des Bas-Heurts

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres soit R+4+combles ou attique. Toutefois, il convient de se reporter aux dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la hauteur de la construction devra s'inscrire dans le gabarit suivant :

- Une hauteur maximum de 6m à 8m de la limite séparative puis dans un angle de 45°, jusqu'à la hauteur maximum définie ci-dessus.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher

existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.

- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, orielles, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue. Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

5.8.1. En limite de voirie

La hauteur des clôtures en limite de voirie ne peut excéder deux mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ;

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de

la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.3. Portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit respecter la hauteur définie aux clôtures sur rue

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3,50 mètres de large.

Les débâtements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

5.8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Il n'est pas défini de règle.

5.8.5. Dispositions en application du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

5.8.6. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à

destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article 6.2.1.

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ & \quad = \\ & \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{aligned}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont prosrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

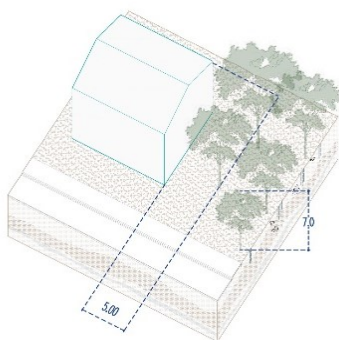
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UA_p UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque 5 arbres x 2 % = 10 %.

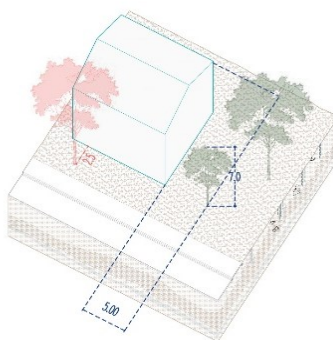
Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %

UA UA_p UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UA_p UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

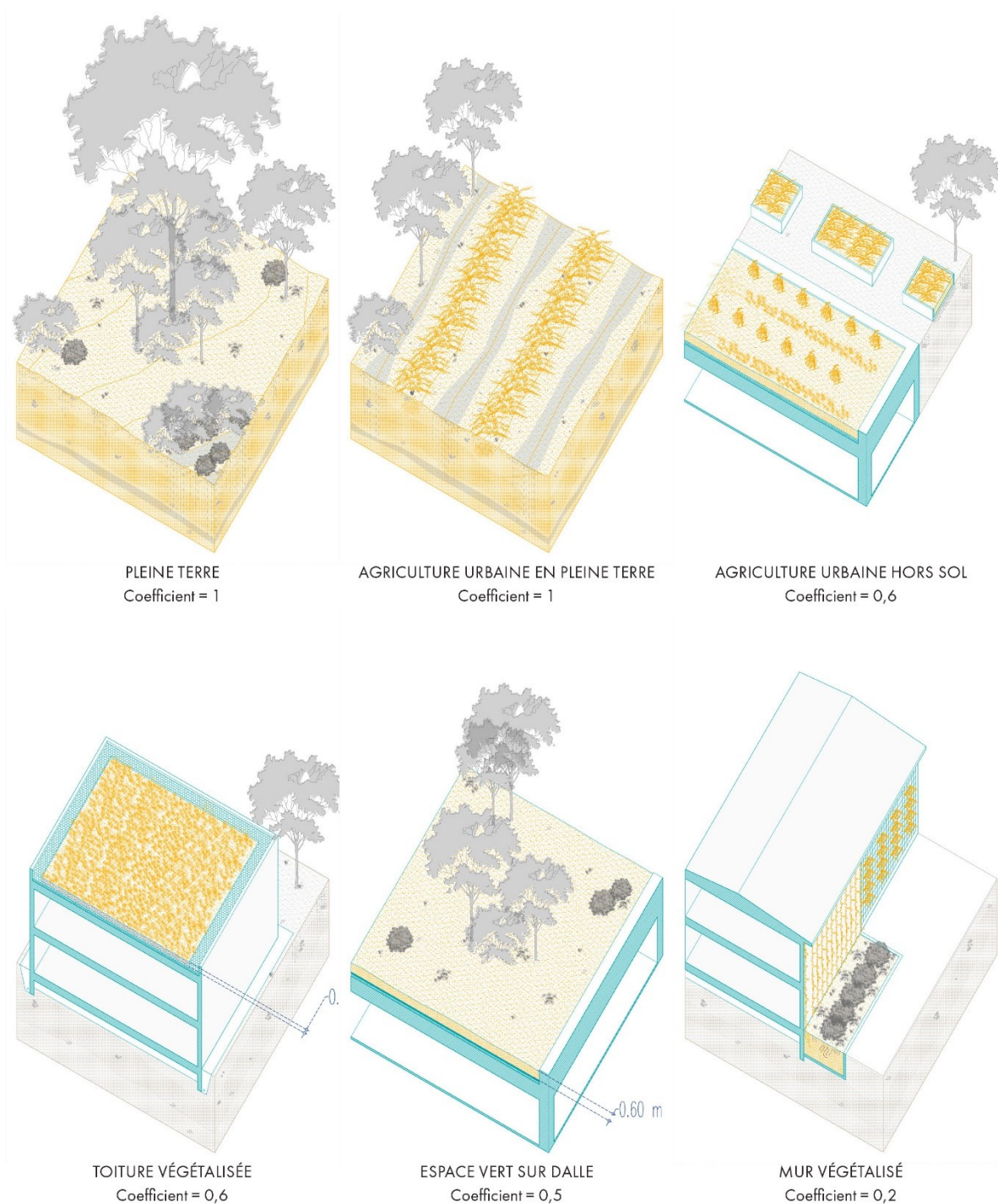
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : (2 arbres x 2 %) + (1 arbre x 0 %) + (0 arbre x 2 %) = 4 % < 10 %

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

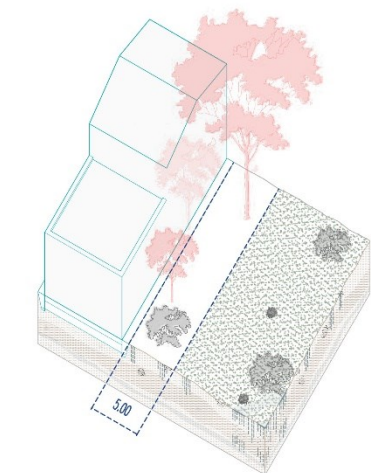
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

Option 1

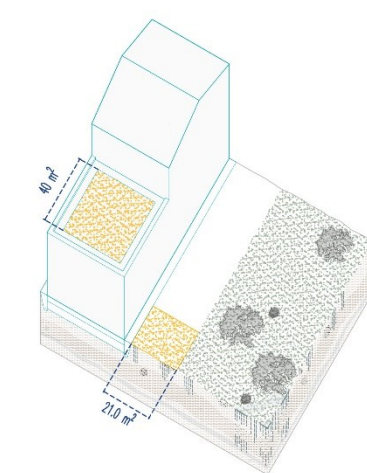
Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

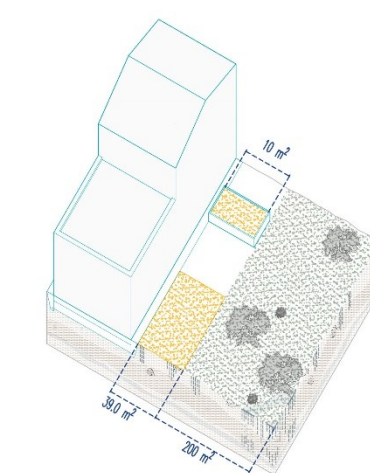
L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
 $450 \text{ m}^2 \times 10 \% = 45 \text{ m}^2$ de surface éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
 $(40 \text{ m}^2 \times 0.6) + (21 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface
éco-aménagées.



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
- Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
 $(10 \text{ m}^2 \times 0.6) + (39 \text{ m}^2 \times 1) = 45 \text{ m}^2$ de surface
éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous :

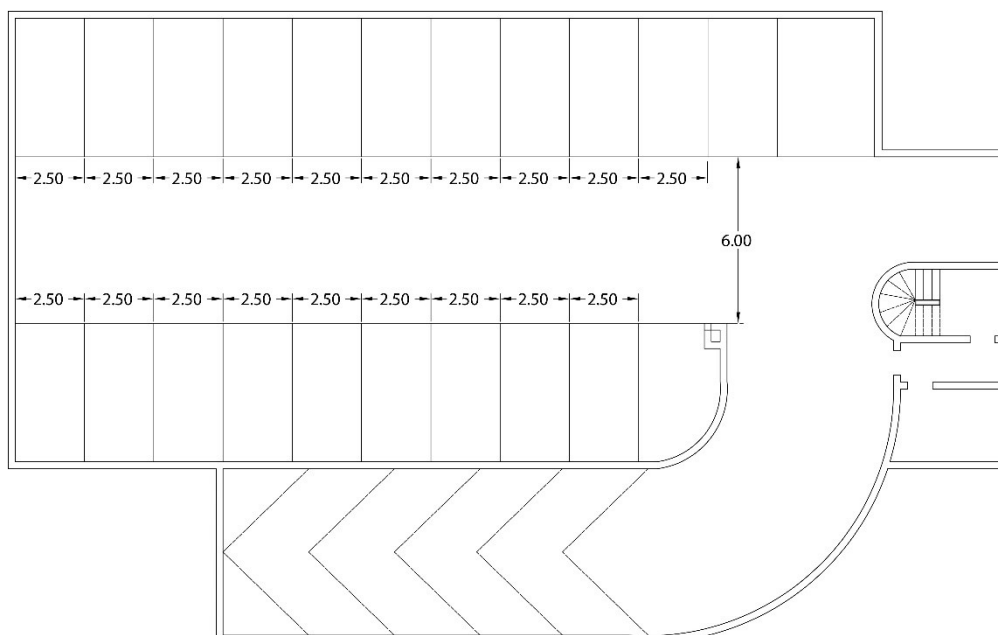


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement hors du terrain d'assiette de l'opération

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 7.2 ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.1.2 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.

- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places autocar à réaliser doit tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 7.1.2 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG3 – ZAC Maille Horizon Nord

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder 27 mètres soit R+7+combles ou attique. Toutefois, il convient de se reporter aux dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.
- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

5.8.1. En limite de voirie

La hauteur des clôtures en limite de voirie ne peut excéder deux mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ;

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;

- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...);
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.3. Portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit respecter la hauteur définie aux clôtures sur rue

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3,50 mètres de large.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

5.8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Il n'est pas défini de règle.

5.8.5. Dispositions en application du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

5.8.6. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs,

- cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière est fixée à 30%.

Au moins 50% des objectifs de pleine terre à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage

de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations et des arbres existants

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article 6.2.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

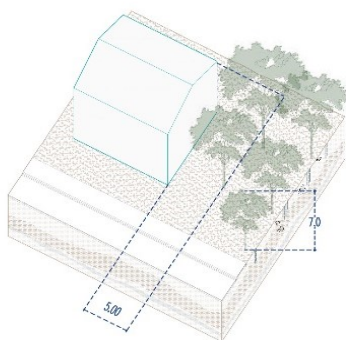
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

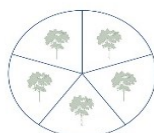
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UC :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG UC et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2 \% = 10 \%$.

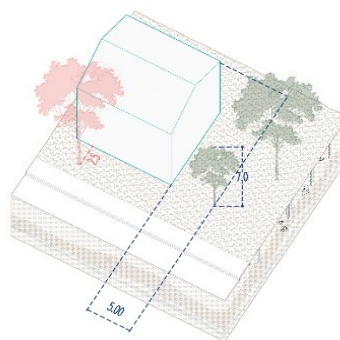
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UC, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UC :  = 2 %

UA UAp UB UG UC :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG UC et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

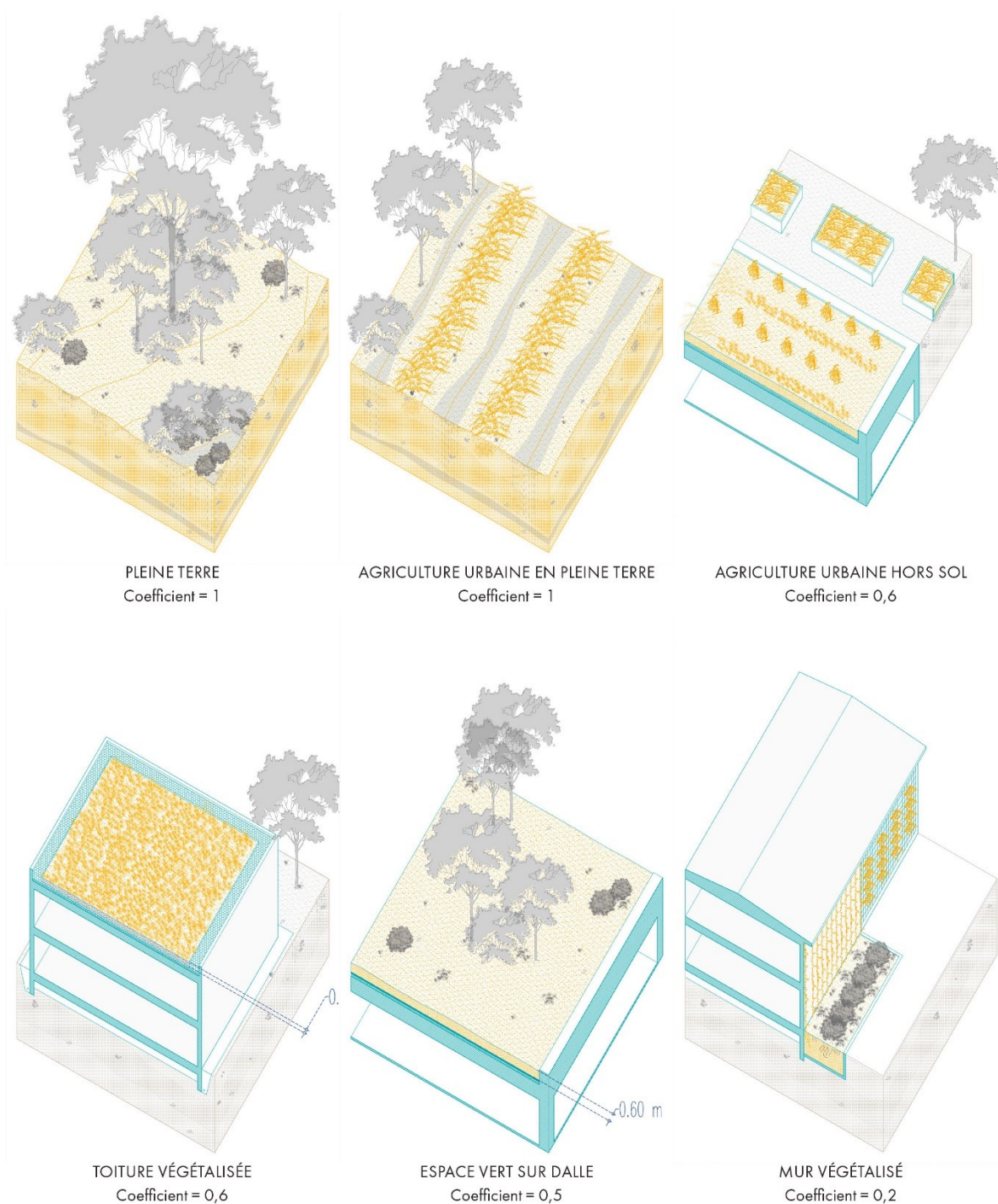
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2 \%) + (1 \text{ arbre} \times 0 \%) + (0 \text{ arbre} \times 2 \%) = 4 \% < 10 \%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

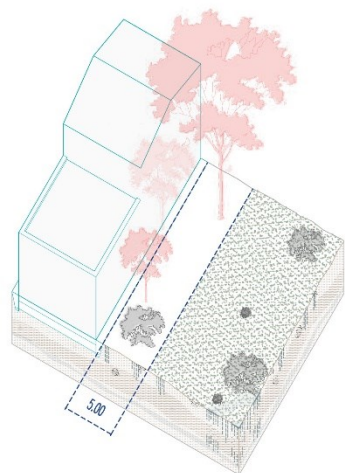
> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :
Parcelle de 450 m² dont la part
de pleine terre exigée est de 40 %

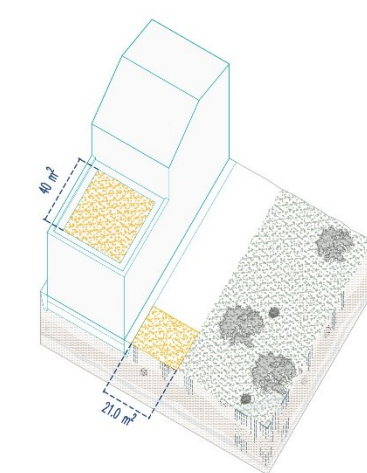
Option 1



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Arbres existants non réglementaires
- Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation
environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

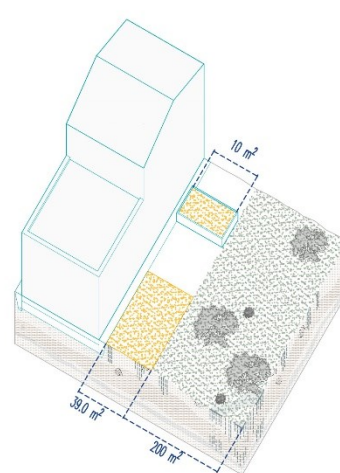


Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
- Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

Option 2



Légende :

- Part de pleine terre exigée (200 m²)
- Surfaces éco-aménagées :
Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
- Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface
éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous :

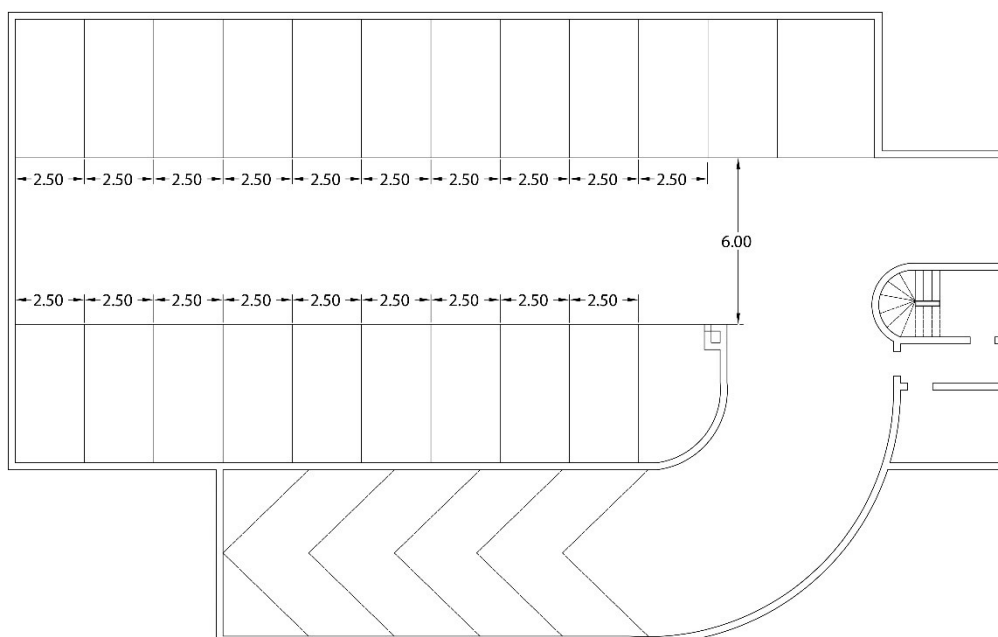


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créés dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et créés aux places nécessaires pour les logements par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement hors du terrain d'assiette de l'opération

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies ci-dessous à l'article 7.2 ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.1.2 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.
- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places de stationnement autocar à prévoir doit tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,

- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,

- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 7.1.2 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG3b – Secteur Mont d'Est

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder 27 mètres soit R+7+combles ou attique.

Pour les bâtiments édifiés sur une dalle préexistante, la hauteur ne peut excéder R+5 à compter du niveau de la dalle.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.

- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

5.8.1. En limite de voirie

La hauteur des clôtures en limite de voirie ne peut excéder deux mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ;

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;

- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...);
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.3. Portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit respecter la hauteur définie aux clôtures sur rue

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3,50 mètres de large.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

5.8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Il n'est pas défini de règle.

5.8.5. Dispositions en application du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

5.8.6. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs,

- cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale n'est pas réglementée.

6.3. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

6.4. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.4.1. Règle générale

Le coefficient d'anticipation environnementale n'est pas réglementé.

6.5. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.5.1. Végétalisation des retraits

La végétalisation des retraits n'est pas réglementée.

6.5.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.5.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.5.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la création de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous :

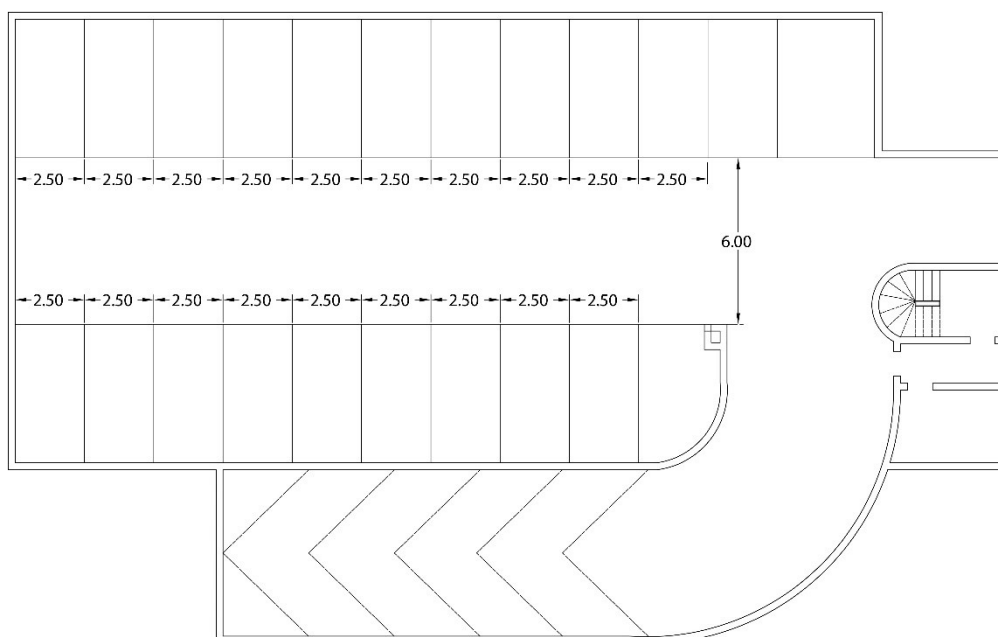


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre total de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement hors du terrain d'assiette de l'opération

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant:

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 7.2 ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 7.2 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.1.5. Utilisation de places de stationnement existantes

Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations de création de places de stationnement s'il justifie de l'acquisition d'un nombre équivalent de places dans un parc existant à l'intérieur de la zone UPNLG3b.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,

- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- À partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.
- À partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places de stationnement autocar à prévoir doit tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,

- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 30.1 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG4 – Pôle gare Noisy-Champs

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol:
 - o 1) sous condition de l'obtention d'une autorisation et :
 - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions n'est pas réglementée. Toutefois, il convient de se reporter aux dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.
- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Seront recherchés :

- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Il n'est pas fixé de règle.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière et les objectifs de plantation ne sont pas réglementées. Toutefois, l'OAP fixe un objectif de pleine-terre et des objectifs de plantation à l'échelle de l'opération.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

La part de pleine terre* et les objectifs de plantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Les ouvrages techniques nécessaires à la construction et à l'exploitation du Grand Paris Express sont également exonérés de cette obligation. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

6.4. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.4.1. Règle générale

III.6.4.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.4.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

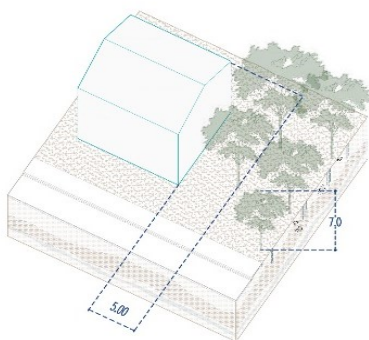
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

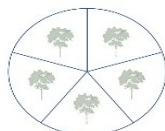
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UA_p UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque 5 arbres x 2 % = 10 %.

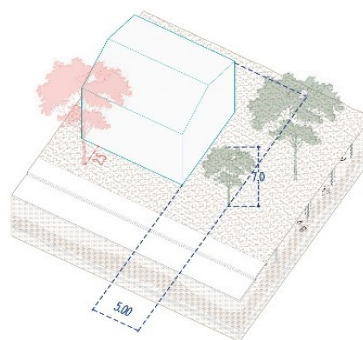
Dans les zones UA, UA_p, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UA_p, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UA_p UB UG UP :  = 2 %

UA UA_p UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UA_p UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

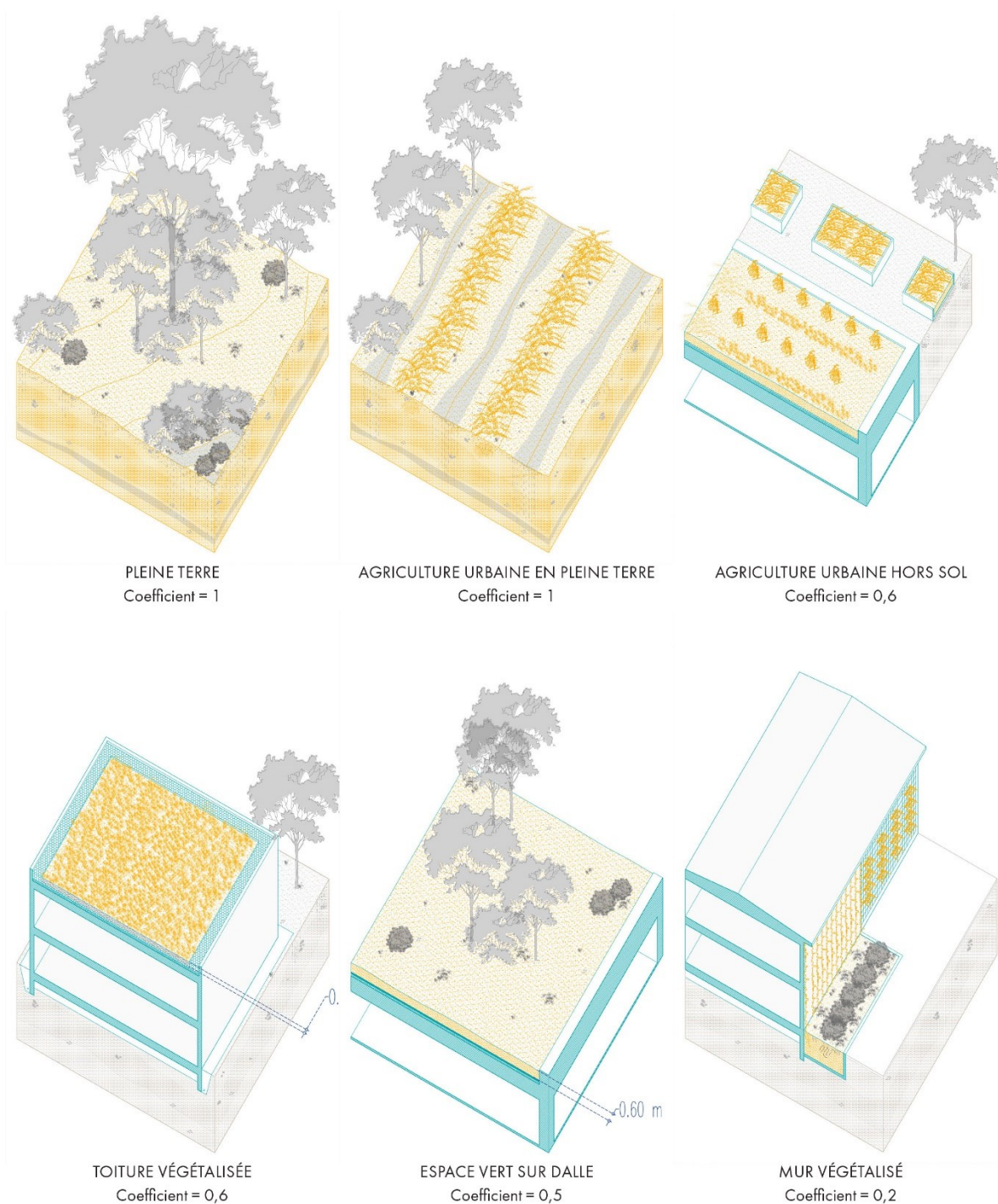
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : (2 arbres x 2 %) + (1 arbre x 0 %) + (0 arbre x 2 %) = 4 % < 10 %

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

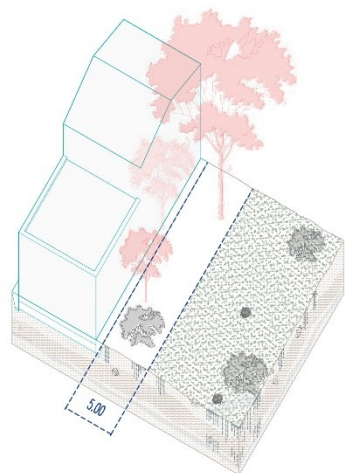
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

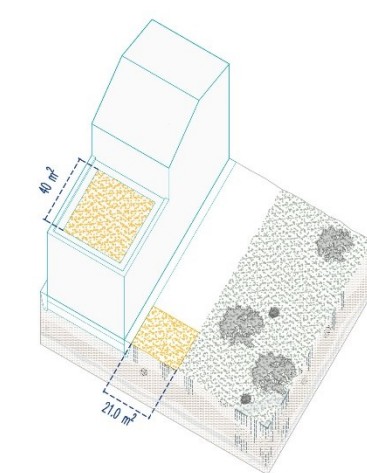
Option 1



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Arbres existants non réglementaires
-  Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

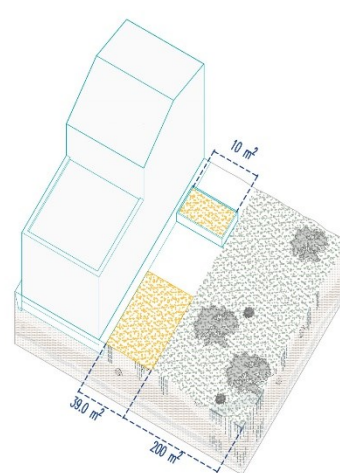


Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
-  Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
-  Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

6.4.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Les ouvrages techniques nécessaires à la construction et à l'exploitation du Grand Paris Express sont également exonérés de cette obligation. Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.5. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.5.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.5.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.5.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.5.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la création de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous.

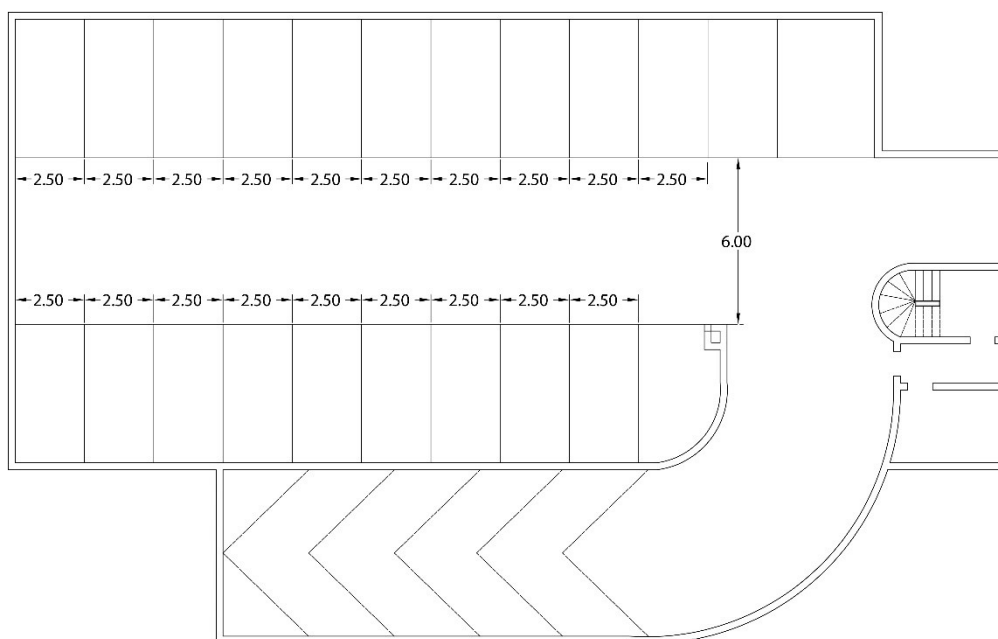


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

À l'exception des ouvrages du Grand Paris Express, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créés dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et créés par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 7.2 ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 31 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- À partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.
- À partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places de stationnement autocar à prévoir doit tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,

- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

Les ouvrages du Grand Paris Express sont exonérés des dispositions relatives au stationnement des vélos.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 7.1.2 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPNLG5 – Maille Horizon Sud

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation forestière,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes de plus de 3 mois,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,

ARTICLE 2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les exhaussements et les affouillements du sol :
 - o 1) sous conditions de l'obtention d'une autorisation et :
 - o qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ;
 - o ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ;
 - o ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants.
 - o 2) pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage des lors elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette,
- La création, l'extension et la modification des ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement sont admises à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires à la vie des quartiers ou à celle des occupants des constructions autorisées ;
 - o qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement ;
 - o ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

3.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale autorisée n'est pas réglementée.

4.2. Hauteur des constructions

4.2.1. Hauteurs maximales autorisées

La hauteur des constructions ne peut excéder 27 mètres soit R+8. Toutefois, il convient de se reporter aux dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

4.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

4.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de hauteur maximale, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement ;
- sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant ;
- que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m² ;
 - o ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m², sous réserve pour ce cas de réaliser l'extension dans le respect des hauteurs maximales autorisées fixées par le présent règlement.
- de respecter les autres règles édictées par le présent règlement ;
- et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3. Implantation des constructions

4.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.4.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.1.2. Dispositions applicables

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprises publiques.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction à l'alignement et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

II.4.3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

II.4.3.1.4. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport aux limites séparatives, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives édictées par le présent règlement,
- que la construction existante ne soit pas édifiée en limite séparative de fond de parcelle,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.4.3.2.1. Modalités de calcul du retrait

Le retrait se mesure en tout point de la construction, balcons, saillies, débords de toiture, oriels, perrons, escaliers d'accès, terrasses en rez-de-chaussée et modénatures non compris.

II.4.3.2.2. Dispositions applicables

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum.

Les espaces bâtis de liaison entre la construction implantée sur une limite séparative et la construction implantée en retrait sont autorisés dans tous les cas.

Si la limite séparative correspond à la limite avec une zone pavillonnaire, la construction s'implante à une distance minimale de 8 mètres.

II.4.3.2.3. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

II.4.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ; sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que la façade donnant sur la limite séparative soit aveugle ou ne soit pas composée de vue(s),
- que le nombre d'annexes disposées dans la marge de retrait ne dépasse pas deux unités, et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
- que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

II.4.3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, à l'exclusion des annexes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, :
 - o soit dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement, et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m²
 - o soit dans le respect des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- De respecter les autres règles édictées par le présent règlement,
- Et de ne pas créer de nouveaux logements.

4.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.4.3.3.1. Dispositions applicables

Il n'est pas fixé de règle.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Seront recherchés :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une harmonie dans la composition des volumes et des mouvements de façade,
- Le rythme et la proportion des ouvertures, des balcons et des loggias
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

5.2. Volumétrie et rythme du bâti

Les portes d'accès aux parcs de stationnements, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnes doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois au niveau des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

5.3. Traitement des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et monopentes, ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

À l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, métal (zinc, acier, ...), bois.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, qu'elles soient mutualisées ou privatives, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.4. Traitement des façades

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes.

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être traités avec soin, au même titre que les façades principales.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Les façades constituant l'angle des constructions devront faire l'objet d'un traitement soigné participant à la mise en valeur de cette partie architecturale de façade ; sous forme de pan coupé, d'angle saillant ou arrondi.

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de la tôle ou de plastique ondulé, les plaques de fibrociment.

À l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, bois, brique, enduit ton naturel,...).

5.5. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçue dans ce sens (entresol...).

Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés intérieurement, en retrait des vitrines (sauf en cas d'impossibilité technique ou architectural manifeste). Le choix du système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité. L'allège non vitrée surmontée de la vitrine devra être d'une hauteur de 0,5m minimum pour une architecture traditionnelle et de 0,3m minimum pour un bâti contemporain.

La devanture commerciale devra comporter trois couleurs maximum par boutique, en harmonie avec le reste de la façade et les autres devantures commerciales.

Les matériaux et couleurs des devantures doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte

Les devantures doivent comporter l'emplacement destiné à recevoir un support d'enseigne en bandeau. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue.

5.6. Extensions

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, l'architecture, les matériaux apparents de la construction existante.

5.7. Annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

5.8. Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.

5.8.1. En limite de voirie

La hauteur des clôtures en limite de voirie ne peut excéder deux mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes ;

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles de l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ondulées ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.2. En limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder deux mètres. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit d'une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ondulées ;

- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton ...) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

5.8.3. Portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit respecter la hauteur définie aux clôtures sur rue

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 mètres.

Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3,50 mètres de large.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

5.8.4. Dispositions applicables aux constructions et installations à destination des équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Il n'est pas défini de règle.

5.8.5. Dispositions en application du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

5.8.6. Dispositions spécifiques aux constructions existantes

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

5.9. Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

5.10. Locaux et équipements techniques

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pare-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Antennes paraboliques, antennes-relais ;
- Cages d'ascenseur ;
- Émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs,

- cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens etc.) ;

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les poste de détente gaz doivent être intégrés à la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

6.2.1. Règle générale

La part de pleine terre minimale exigée à l'échelle de l'unité foncière n'est pas réglementée Toutefois, un objectif à l'échelle de l'opération est indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Au moins 50% des objectifs de pleine terre à réaliser devront l'être d'un seul tenant.

Dispositions particulières

Exceptions

Sous réserve de ne pas réduire les surfaces de pleine terre* existantes, sont autorisés les travaux portant sur des constructions existantes dans la limite de la création supplémentaire de 20% de surface de plancher (réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation).

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de la sous-destination des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », les dispositions suivantes s'appliquent :

Pour les nouvelles constructions :

- La part de pleine terre minimale est fixée à 15% pour les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ».

Pour les constructions existantes :

- Il n'est pas fixé de part de pleine terre minimale pour les constructions existantes à

destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs extensions, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Toutefois, un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces de pleine terre* et végétalisés.

6.3. Protection des plantations existantes

La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.

En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.

Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve, alors les objectifs de plantation exigés au 6.4 s'appliquent.

Dans le cas de l'abattage d'un sujet rendu nécessaire par des travaux portant sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation, etc), il est exigé la replantation de 50 unités de plantation dont 1 arbre de grand développement.

Les dispositions du 6.3 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures de transports publics. Ces infrastructures de transports feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

6.4. Objectifs de plantation des espaces de pleine terre

6.4.1. Calcul des exigences

Une densité de plantation minimale à réaliser est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée à l'article 6.2.1.

$$\begin{array}{c} \text{Nombre de m}^2 \text{ de pleine terre*} \\ \times \\ \text{Coefficient de plantation de la zone} \\ = \\ \text{Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet} \end{array}$$

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

La catégorie des arbrisseaux/buisson ne pourra être comptabilisée au titre des exigences de plantation des espaces de pleine terre qu'à hauteur d'un maximum 3 unités.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.

Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

6.4.2. Espèces végétales

En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine*.

Dans ce sens, sont recherchés :

- Un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain ;
- Des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées ;
- Des plantations composées d'essences locales* diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières, etc. Les essences exogènes invasives sont proscrites. Il est vivement conseillé de se reporter aux guides des essences locales* tel que « Plantons local » de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB).

De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présents sur le territoire, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

6.5. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

6.5.1. Règle générale

III.6.5.1.1. Calcul des exigences

Des obligations de coefficient d'anticipation environnementale s'ajoutent aux obligations de pleine terre*.

Le coefficient d'anticipation environnementale exigé à l'échelle de l'unité foncière est de minimum 10%.

III.6.5.1.2. Modalités d'atteinte des exigences

Maintien des arbres existants

Le coefficient d'anticipation environnementale* doit être atteint en priorité par la préservation des arbres existants de moyen ou grand développement aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils mesurent au minimum 7 m de hauteur au moment du projet ;
- qu'ils se situent à au moins 3 m en tout point de la future construction.

La valeur d'un arbre est égale à 2% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Si 5 arbres sont protégés alors les obligations du coefficient d'anticipation environnementale* sont remplies puisque $5 \text{ arbres} \times 2\% = 10\%$

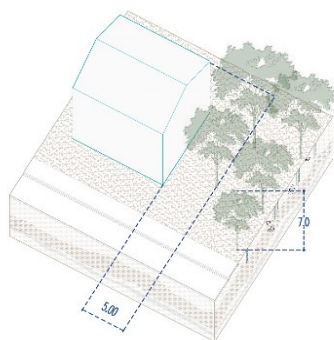
Si seulement deux arbres sont protégés, seules 4% des exigences du coefficient d'anticipation environnementale sont remplies ; les 6% restants devront être réalisés à l'aide des surfaces éco-aménagées.

Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

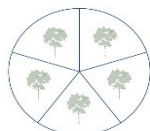
Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %



ZONES UA UAp UB UG et UP



Les cinq arbres présents sur la parcelle respectent les conditions de protection.

Leur préservation permet d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale puisque $5 \text{ arbres} \times 2 \% = 10 \%$.

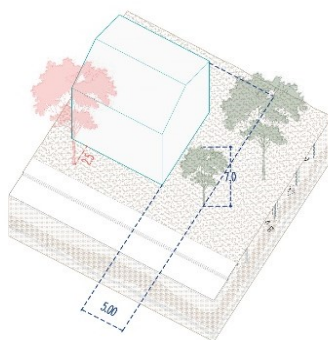
Dans les zones UA, UAp, UB, UG, UC, UP, les obligations du coefficient d'anticipation environnementale sont de 10 %.

Exigence = 10 %

Notons qu'en zone UA, UAp, UB, UG, UP, la valeur du maintien d'un arbre est égale à 2 % et la non-conformité d'un arbre existant est équivalente à 0 %.

UA UAp UB UG UP :  = 2 %

UA UAp UB UG UP :  = 0 %



ZONE UA UAp UB UG et UP



Dans ce cas de figure, seulement deux arbres respectent les conditions de protection. Le troisième arbre est situé à une distance non réglementaire de la construction.

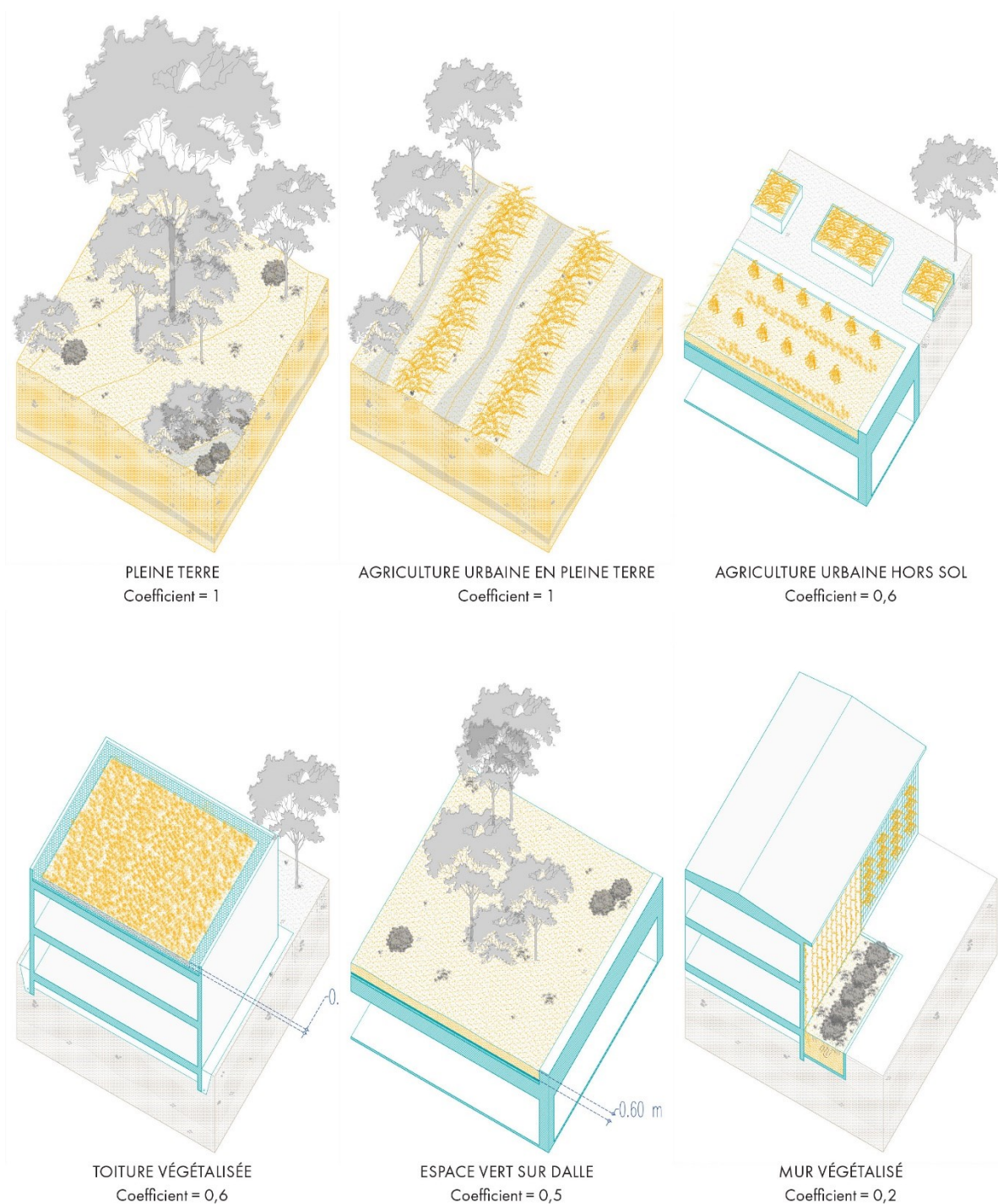
De plus, le nombre d'arbres total est insuffisant pour atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale : $(2 \text{ arbres} \times 2 \%) + (1 \text{ arbre} \times 0 \%) + (0 \text{ arbre} \times 2 \%) = 4 \% < 10 \%$

Donc, afin d'atteindre les obligations du coefficient d'anticipation environnementale, 6 % de la surface du terrain doivent être réalisés en surface éco-aménagées.

Surfaces éco-aménagées

Dans le cas où aucun arbre tel qu'exigé précédemment ne peut être préservé sur la parcelle du projet, le coefficient d'anticipation environnementale* peut être atteint à l'aide des surfaces éco-aménagées suivantes, pondérées comme indiqué :

- Pleine terre = 1
- Agriculture urbaine* en pleine terre* = 1
- Toitures végétalisées au moins 30 cm = 0,6
- Agriculture urbaine* sur dalle, hors sol et sur bacs = 0,6
- Espaces verts sur dalle* au moins 60 cm = 0,5
- Murs végétalisés* = 0,2
- Toute autre surface = 0



Toute autre surface n'est pas comptabilisée. Les surfaces circulées (accès, cheminements, places de stationnement) de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisées que ce soit au titre des obligations de pleine terre* ou du coefficient d'anticipation environnementale*.

Exemple d'application //

> Pour une parcelle de 450 m² en zone pavillonnaire sur laquelle aucun arbre existant ne peut être protégé, l'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est exigée, soit 45 m² puisque 450 m² x 10% = 45m². Plusieurs options sont mobilisables à travers les surfaces éco-aménagées, à titre d'exemples non exhaustifs :

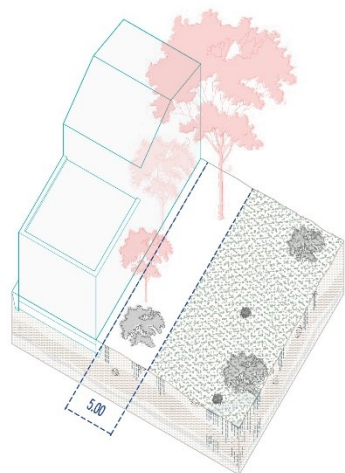
- OPTION 1 : 21 m² de pleine terre + 40m² de toitures végétalisées = (21x1) + (40x0,6) = 45 m²
- OPTION 2 : 39m² de pleine terre en sus des obligations liées à la pleine terre + 10 m² d'espaces d'agriculture sur bacs = (39x1) + (10x0,6) = 45 m²

EXEMPLE D'APPLICATION

Situation initiale :

Parcelle de 450 m² dont la part de pleine terre exigée est de 40 %

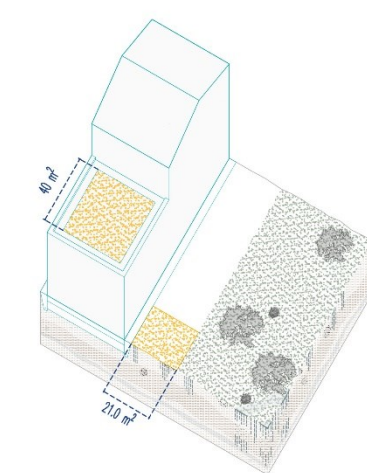
Option 1



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Arbres existants non réglementaires
-  Arbres existants situés à l'emplacement de la future construction

L'intégralité du coefficient d'anticipation environnementale est demandé, soit :
450 m² x 10 % = 45 m² de surface éco-aménagées.

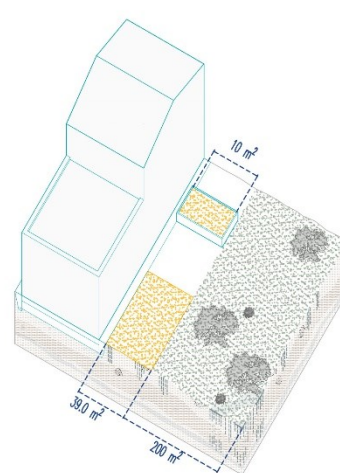


Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Toiture végétalisée (40 m²) = 0.6
-  Pleine terre (21 m²) = 1

Soit :
(40 m² x 0.6) + (21 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

Option 2



Légende :

-  Part de pleine terre exigée (200 m²)
-  Surfaces éco-aménagées :
-  Agriculture urbaine sur bacs (10 m²) = 0.6
-  Pleine terre (39 m²) = 1

Soit :
(10 m² x 0.6) + (39 m² x 1) = 45 m² de surface éco-aménagées.

6.5.2. Dispositions particulières

Exceptions

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux travaux portant sur des constructions existantes autorisées dans la limite de la création supplémentaire de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²
- Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

Le coefficient d'anticipation environnementale* ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations des « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Un traitement paysager de qualité des surfaces libres, adapté à l'usage de la construction doit être mis en œuvre et intégrer, si possible, des espaces végétalisés.

6.6. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

6.6.1. Végétalisation des retraits

La marge de retrait par rapport à l'alignement si elle existe doit être obligatoirement réalisée en pleine terre* ou en mobilisant le coefficient d'anticipation environnementale sur au moins 50% de sa surface effective, à l'exception de la zone économique, de la zone de grands équipements et de la zone urbaine verte.

La marge de retrait en pleine terre* doit être plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.

6.6.2. Traitement des espaces libres non végétalisés

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux, etc).

6.6.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Quel que soit la zone, pour 4 places de stationnement réalisées, il est demandé la plantation de 47 unités de plantation.

En cas de projets de réhabilitation et/ou résidentialisation des opérations publiques ou privées existantes de logements, pour 4 places, il est demandé la plantation de 27 unités de plantation.

Le nombre d'unités de plantation est ensuite calculé au prorata en fonction du nombre de places réalisées ou réhabilitées sur l'aire de stationnement.

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Dans le cas où le projet bénéficie de l'implantation d'ombrières photovoltaïques, les unités de plantation à réaliser sont exigées sur la portion de l'aire de stationnement n'en faisant pas l'objet.

Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 4 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables ou végétalisés pour au moins 50% des places réalisées. Cette exigence est portée à 100% dans les secteurs concernés par l'aléa inondation au PPRI.

6.6.4. Intégration des éléments techniques

Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

7.1. Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

7.1.1. Caractéristiques techniques des places de stationnement

Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur, libres de toute occupation. Cette largeur peut être réduite à 2,30 mètres en cas de présence d'un pilier porteur dans l'emprise de la place de stationnement

En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2,50 mètres.

À partir de la réalisation de deux logements :

- La rampe d'accès aux places de stationnement devra présenter une largeur minimale de 4 mètres,
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles conformément aux dimensions du schéma ci-dessous :

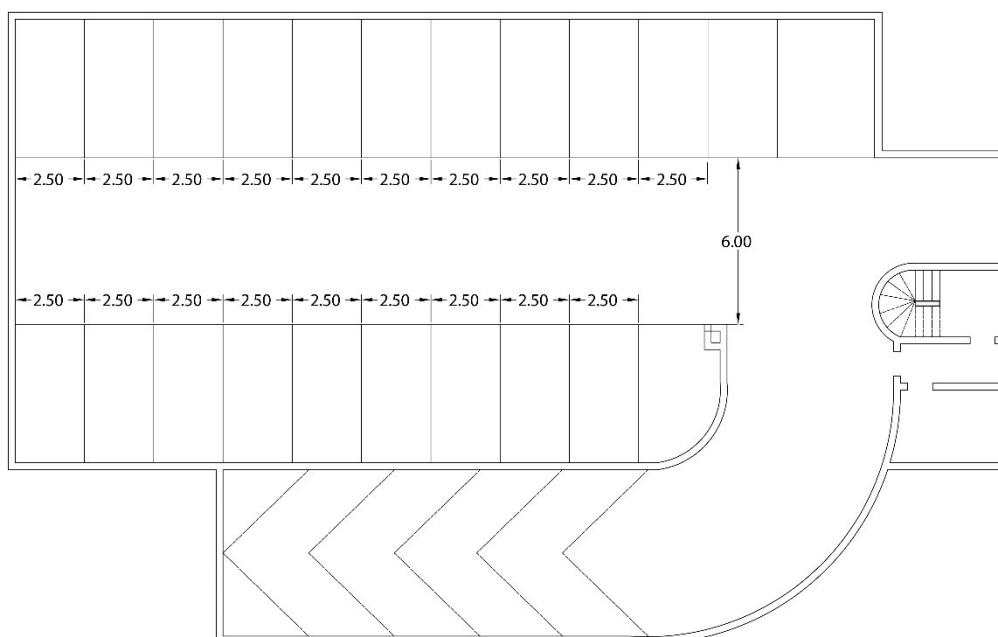


Illustration : Schéma d'un stationnement dont les places sont aisément accessibles

La pente de la rampe d'accès aux aires de stationnement en sous-sol sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, devra être dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction neuve devront comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination des bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.

Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, le calcul des places de stationnement à réaliser est effectué destination par destination, ou sous-destination par sous-destination (de manière individualisée et cumulative sur chaque destination ou sous-destination).

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants s'ils sont maintenus et aux places nécessaires pour les logements créés par la division.

L'obligation de réalisation de places de stationnement est réduite de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Lorsqu'une construction comprend deux logements et plus, les places commandées* ne peuvent être comptabilisées au titre des exigences de réalisation de places fixées par le présent règlement.

7.1.3. Modalités d'application des normes de stationnement pour les constructions dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme d'une durée minimale de 15 ans, de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres ;

soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 250 mètres.

La distance équivalente au rayon de 250 mètres doit s'entendre comme la longueur de la ligne droite séparant tout point de l'immeuble des places de stationnement correspondantes.

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

7.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement pour les travaux et extensions des constructions existantes

III.7.1.4.1. Cas des constructions de la destination « habitation » sans création de nouveau logement

Les normes de stationnement définies à l'article 7.2 ci-dessous ne sont pas applicables, à condition que les places existantes, si elles existent, soient conservées ou reconstituées pour les extensions des constructions destinées à l'habitat, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante, sans création de nouveau logement.

Dans le cas d'un changement de destination, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

III.7.1.4.2. Cas des constructions relevant des autres destinations

Pour les constructions existantes relevant des autres destinations, les normes de stationnement définies à l'article 31 s'appliquent dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination entraîne une augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil du bâtiment.

7.2. Nombre minimal de place de stationnement des véhicules motorisés exigé selon la destination et la nature de la construction

Au sein des périmètres de 500 mètres autour des gares en service, les objectifs de places de stationnement s'appliquent à la totalité des terrains impactés, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre. De même, les objectifs s'appliquent à la totalité des terrains concernés par une opération d'ensemble, même s'ils ne sont situés que pour partie au sein du périmètre.

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

III.7.2.1.1. Constructions destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum, 0,5 place par logement.

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.1.2. Autres constructions destinées au logement et à l'hébergement

Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- 0,8 place par logement dans la ville de Noisy-le-Grand

Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, il doit être réalisé, au minimum :

- De 0 à 30 logements : 1 place par logement
- Au-delà de 30 logements : 0,8 place par logement

Dans le cas de structures dédiées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

Les places de stationnement devront être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :

- A partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale.

- A partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couvert et intégré à la construction principale.
- Le calcul se fait en arrondissant au nombre entier inférieur.

7.2.2. Constructions destinées au commerce et activités de service

III.7.2.2.1. Constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*, pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher*, au-delà des 200 premiers m² de la construction,
- Et une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700 m².

Au-delà du respect de ces obligations minimales, le nombre de places créé devra être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

III.7.2.2.2. Constructions destinées à la restauration

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 10 m² de surface de restauration lorsque la construction dépasse 100 m² de surface de restauration.
- Aucune place de stationnement n'est exigée au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

III.7.2.2.3. Constructions destinées au cinéma

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.4. Constructions destinées aux hôtels

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres,
- Et 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre.

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*, les obligations minimales sont minorées de 50%.

Lorsque le projet de construction réalisé plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places devra être intégrée à la construction principale.

Le nombre de places de stationnement autocar à prévoir doit tenir compte :

- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.2.5. Constructions destinées aux autres hébergements touristiques

Le nombre de places de stationnement à prévoir doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.3. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

7.2.4. Constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

III.7.2.4.1. Constructions destinées à l'industrie

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.2. Constructions destinées aux entrepôts

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 200 m² de surface de plancher*.

III.7.2.4.3. Constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte :

- Des besoins créés par la construction,
- De ses jours et heures de fréquentation,
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité,
- De la desserte en transport en commun,
- Et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

III.7.2.4.4. Constructions destinées aux cuisines dédiées à la vente en ligne

Il doit être réalisé, au minimum :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher*,
- Et une aire de livraison.

III.7.2.4.5. Constructions destinées aux bureaux

III.7.2.4.5.1. Dans un périmètre inférieur ou égal à 500 mètres autour des gares repérées au document graphique *

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

III.7.2.4.5.2. Au-delà du périmètre de 500 mètres autour des gares repérées au document graphique*

Il ne peut être réalisé plus d'une place pour 50m² de surface de plancher.

7.3. Dispositions relatives au stationnement des vélos

7.3.1. Dispositions générales

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux.

7.3.2. Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum :

- Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher

Pour toutes les constructions, il doit être réalisé, au minimum :

- 2 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- Et un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - o 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - o 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

Pour l'hébergement, les règles générales de calcul du nombre de logements à partir du nombre de chambres décrite à l'article 30.1 s'appliquent, chaque chambre comptant ensuite comme une pièce principale.

7.3.3. Constructions destinées au bureau

Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

7.3.4. Constructions destinées activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics

Il doit être réalisé, au minimum, 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires, il doit être réalisé au minimum :

- 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires
- 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées
- 1 places pour trois à cinq étudiants pour l'enseignement supérieur

Il doit également être prévu un espace dédié au stationnement des vélos à destination des visiteurs, équipé et suffisamment dimensionné en fonction de l'activité accueillie par le bâtiment.

IV. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du code civil.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.

La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie

Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès* sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%. Au-delà de cette section de 5 mètres débouchant sur la voie, une pente maximum de 18 % devra être respectée.

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

La largeur maximale de l'accès est portée à 5 mètres lorsque l'opération de construction excède 40 logements.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, à sens unique et de faible trafic doivent respecter une largeur minimum de 4 mètres.

8.2. Voiries

8.2.1. Voies

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Les voies nouvelles doivent présenter deux trottoirs d'une largeur minimum de 1,40 mètre chacun (sauf en cas d'impossibilité technique ou pour les voies d'accès, auquel cas la largeur minimale est imposée sur un seul trottoir).

8.2.2. Voies d'accès

Les voies d'accès* ne peuvent desservir plus de 10 logements, et doivent disposer d'une largeur minimale de 5 mètres et d'une longueur maximale de 50 mètres

8.3. Constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi dont les accès ne respectent pas les dispositions du présent règlement, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve du respect de conditions cumulatives :

- Que les travaux n'aient pas pour objet un changement de destination, en dehors de ceux destinés à l'habitation ;
- ne pas réduire les conditions d'accès existantes ;
- ne pas créer de nouveau logement ;
- ne pas conduire à une augmentation (non cumulable) de la surface de plancher de plus de :
 - o 30 % lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 150 m² ;
 - o 20% lorsque la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 150 m².

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPLG1 – Pavillons des contremaîtres

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher	
	Restauration		Les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones ; - et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

<i>Affectations et usages des sols, types d'activités</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une

		autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et au réseau de transport d'électricité. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	

1.3. Dispositions relatives à la bande d'inconstructibilité au-delà de la bande de constructibilité principale

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée dans la partie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité principale*, calculée à partir des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à l'exception :

- Des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et autres équipements recevant du public »,
- de l'implantation des annexes sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - que le nombre d'annexes disposées ne dépasse pas deux unités et qu'elles soient dans ce cas non accolées,
 - que l'annexe soit inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol et qu'elle ne dépasse pas 2,30 mètres de hauteur.

1.4. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2 et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol maximale autorisée

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

3.1.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

II.3.2.1.1. Hauteur maximale autorisée figurant au document graphique

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+1+ combles ou attique.

II.3.2.1.2. Dispositions relatives au dépassement de la hauteur maximale de la construction

En sus des hauteurs maximales autorisées représentées au document graphique, un dépassement de cette hauteur peut être autorisée pour le traitement du couronnement de la construction ou pour permettre un ajustement des hauteurs de chaque niveau, dans les conditions suivantes :

Sous réserve de ne pas dépasser le nombre de niveaux maximal réglementé au II.3.2.1.1, un dépassement de la hauteur maximale autorisée est admis, sous réserve de l'intégration urbaine et paysagère des constructions :

- D'un mètre en cas de toiture terrasse ou de toit dont la pente est inférieure à 30 degrés
- De deux mètres en cas de toiture à pente dont la pente est supérieure à 30 degrés

3.2.2. Dispositions applicables au dernier niveau de la construction

Pour les cas où le dernier niveau peut être traité en totalité en toiture terrasse au titre de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions, le dernier niveau de la construction doit être traité en attique.

La surface de plancher du dernier niveau en attique ne doit pas être supérieure à 60% de celle du dernier niveau inférieur plein de la construction.

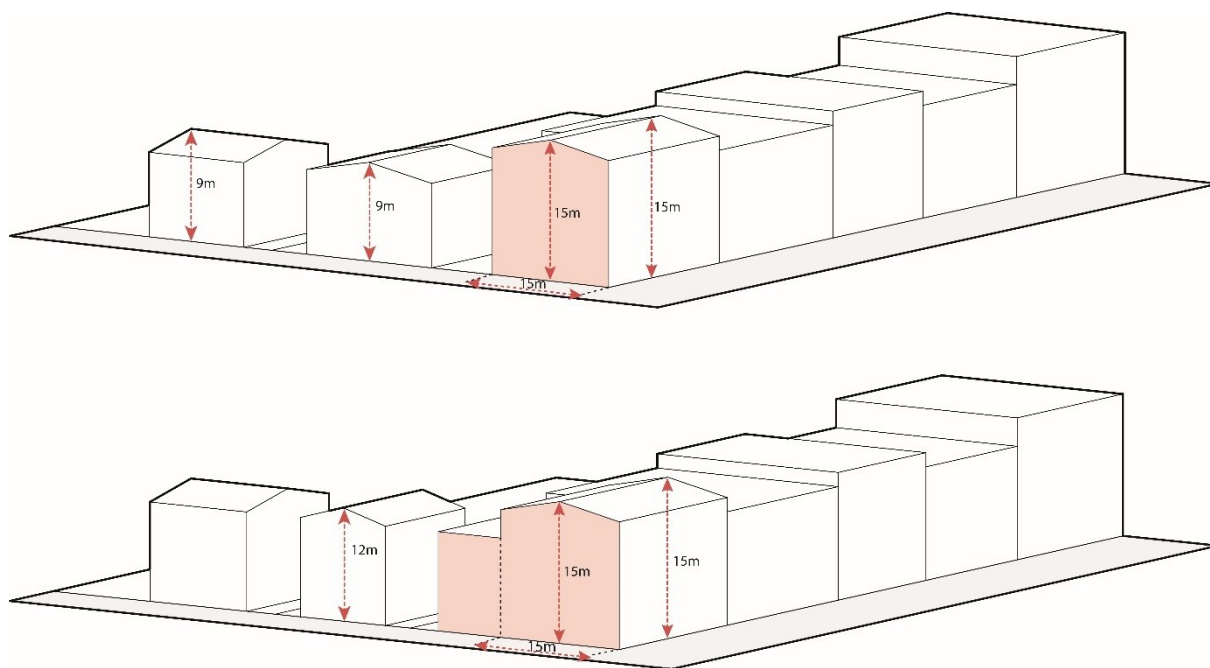
3.2.3. Dispositions applicables à la hauteur minimale du rez-de-chaussée

En cas de création de surface de plancher à usage de commerce ou de changement de destination créant une surface de plancher à usage de commerce, la hauteur sous plafond des locaux commerciaux ne devra pas être inférieure à 3,50 mètres.

3.2.4. Dispositions applicables aux parcelles situées à l'angle de deux voies

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, comprises dans des secteurs de hauteurs différentes, et sous réserve que la partie où la hauteur maximale est la plus importante représente au moins 50% de l'unité foncière :

- la partie du bâtiment située dans le secteur de hauteur la moins importante peut disposer de la hauteur maximale du secteur de hauteur le plus important. La profondeur ne devra pas excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement ou la marge de retrait imposée, donnant sur la voie où le secteur de hauteur est la plus importante.



3.2.5. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont

autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.6. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale de ces constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Les éléments admis dans la marge de retrait sont les suivants :

Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement.

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

II.3.3.1.2. Dispositions applicables identifiées au document graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

II.3.3.1.2.1. Dispositions identifiées au document graphique

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables lorsque l'implantation en retrait est imposée

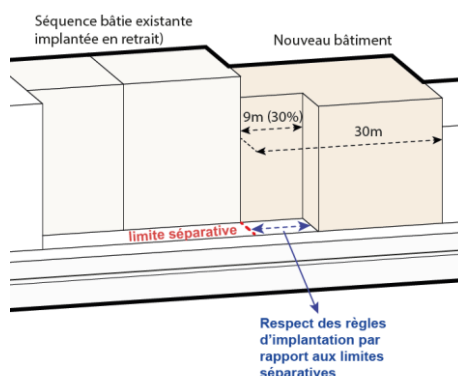
Une implantation à l'alignement est admise dans le cas suivant :

- En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, lorsque l'alignement est imposé sur la voie perpendiculaire, une implantation à l'alignement sur l'autre voie est autorisée sur une longueur

maximale de 15 mètres.

Lorsque la nouvelle construction s'insère au sein d'une séquence déjà bâtie, une implantation en retrait est autorisée, dans la continuité d'une construction implantée sur une parcelle immédiatement limitrophe sous réserve de ne pas dépasser 30% de retrait sur le linéaire de façade.

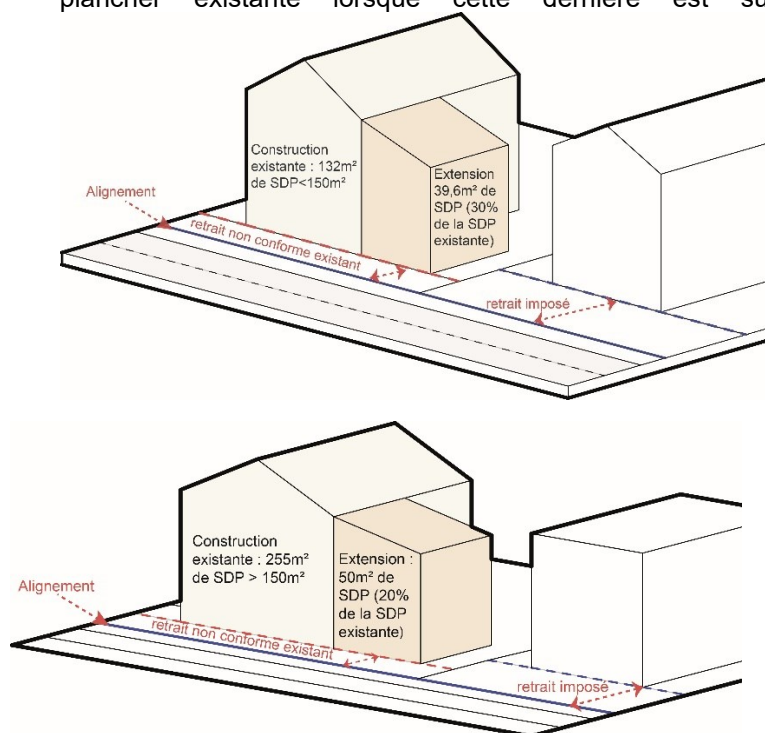
Dans tous les cas, la façade créée par application de la règle et située perpendiculairement par rapport à la voie est soumise aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.



II.3.3.1.2.3. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- soit :
 - dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².



- ou dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.4. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Règle générale

II.3.3.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Au sein d'une bande de profondeur maximale de 15m à compter de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales dans les conditions suivantes :

- Cas des terrains dont la façade est inférieure à 10m
 - Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales
- Cas des terrains dont la façade est comprise entre 10 et 16 m
 - Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- Cas des terrains dont la façade est supérieure à 16m
 - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Au-delà d'une bande de profondeur maximale de 15m à compter de l'alignement ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue lorsqu'elle est portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

II.3.3.2.1.2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les dispositions de l'article II.3.3.2.1.1 s'appliquent également aux autres limites séparatives.

II.3.3.2.2. Règles de retrait

II.3.3.2.2.1. Dispositions applicables aux limites séparatives

II.3.3.2.2.1.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

II.3.3.2.2.1.2. Pour les façades comportant des baies créant des vues ou composées de murs aveugles

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative en dehors des limites de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8m ($L \geq H \geq 8$ m).

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

II.3.3.3.2.1. Pour les façades composées de baies créant de vues

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

II.3.3.3.2.2. Pour les façades composées de baies ne créant pas de vues ou constituant des murs aveugles

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas réglementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront mis en œuvre :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

En cas d'emploi de matériaux, de type châssis fixe ou pavé de verre, destinés à éclairer l'intérieur des constructions, leur disposition, leurs dimensions et leur composition devront être en harmonie avec celle des autres percements et traitées avec le même soin.

Pour les habitations, si le stationnement des véhicules à 4 roues est assuré à l'intérieur de la construction principale, une seule ouverture servant d'accès (fermée ou non par une porte) sera admise.

Au-delà d'une certaine longueur de façade sur rue, une animation particulière des façades devra être organisée, selon les dispositions suivantes :

- À partir de 20 mètres de longueur de façade, une animation différenciée des façades devra être mise en œuvre, soit par les volumes, par des retraits, par les rythmes, par les modénatures, et/ou par les matériaux.
- À partir de 30 mètres de longueur de façade, une ventilation de l'îlot doit être mise en œuvre par la création d'un porche qui doit être libre d'installations techniques (locaux ordures ménagères, vélos, etc) et de rampes d'accès aux parkings, et traversant à rez-de-chaussée d'un volume équivalent à deux niveaux en hauteur et d'une largeur d'au moins 4 mètres.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20° et 45.

Les toits à la Mansart ne pourront pas être réalisés au troisième niveau de la construction.

Les fenêtres de toit, à l'exclusion des lucarnes et chien-assis, devront s'inscrire dans le pan de toiture.

Les toitures monopentes sont interdites sauf :

- Pour les projets innovants et/ou de qualité ;
- Ou lorsqu'elles concernent des attiques ou des annexes.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les projets d'expression contemporaine innovants et de qualité ;
- lorsqu'elles concernent des éléments ponctuels de liaison notamment ;
- en cas de recours à un procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux, 20% au maximum de l'emprise au sol de ces constructions sont traitées en toiture terrasse.

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en cohérence avec les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privatifs.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

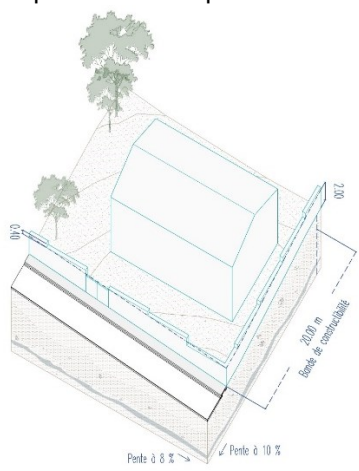
Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%.



Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes. L'occultation est possible si elle est réalisée dans les mêmes matériaux et coloris que la serrurerie ou par la plantation d'une haie vive.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles d'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;

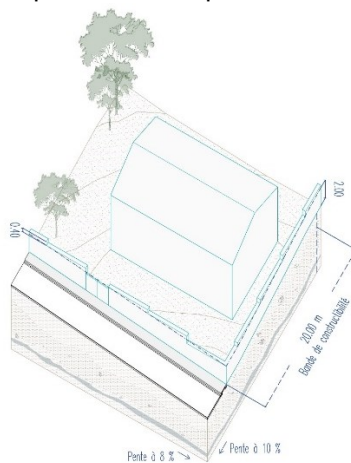
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Un bonus de hauteur de 0,40 mètre maximum est admis pour adapter le dispositif de clôture sur les terrains présentant une déclivité nécessitant une pose adaptée. Pour l'application de ce bonus de hauteur, le terrain doit majoritairement présenter une pente naturelle minimale de 8%.



Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRI en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

La part de pleine terre minimale est fixée à 40%.

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB1 – Boulevard Pasteur

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme
:

- Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.

ARTICLE 2. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le document graphique (pièce 5.2). En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 6 mètres minimum.

À l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera de 0,5 mètre minimum.

ARTICLE 4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE 5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE 6. EMPRISE AUX SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Elle peut être de 100% uniquement à rez-de-chaussée pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+2+combles)
- 10 mètres pour les toitures à pente inférieure à 35° ou pour les toitures terrasses (R+2) ; pour les toitures terrasses ; la hauteur peut être portée à 13 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+2 + étage en retrait).

Pour les résidences spécialisées (étudiants, personnes âgées) destinées à l'habitation la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles)
- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+5) ; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + étage en retrait).

Lorsque la parcelle adjacente comporte une construction protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne pourra excéder un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur de la construction protégée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension sans surélévation des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Aspect extérieur des constructions

8.1.1. Toitures

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

8.1.2. Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

8.1.3. Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

8.1.4. Aménagement des abords des constructions

III.8.1.4.1. Clôtures

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

III.8.1.4.1.1. En bordure des voies et espaces publics

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

III.8.1.4.1.2. En limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit d'une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1.5. Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

ARTICLE 9. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

ARTICLE 10. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,40.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,30.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

10.1. Définition du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

10.2. Modalités de calcul du coefficient de biotope

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

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

Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4
---	-----

10.3. Sélection de la palette végétale

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées. Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites. Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

ARTICLE 11. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

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

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

IV.ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12. ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

ARTICLE 13. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB2 – Secteur allée de la Prévoyance

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'habitation en rez-de-chaussée dans les zones de protection du commerce au titre de l'article L.151-16 du code de d'urbanisme, définies sur le plan de zonage du PLU, le long de l'avenue Aristide Briand, à l'exception des logements de gardiennage ;
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs.

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme
:

Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée, à l'exception des logements de gardiennage.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres. Ce retrait ne s'applique pas pour les parcelles qui deviendraient inconstruites du fait de leur configuration. Il sera admis une implantation à l'alignement par rapport à la voie.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 25 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres pourront s'implanter :

- l'extension des constructions existantes ;
- les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- soit conformément aux règles définies ci-dessus, notamment lorsque la construction est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à 4 mètres ;
- soit dans le prolongement de la construction existante à condition que celle-ci soit implantée en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte, voie ou emprise publique.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait des autres limites.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE 5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de l'unité foncière. En cas de construction destiné au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 100%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+3) ;
- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+3) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+3 + étage en retrait).

En limite de la zone UC la hauteur des bâtiments n'excédera pas 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

III. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier*

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

8.1.1. Toitures

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

8.1.2. Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

8.1.3. Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

8.2. Aménagement des abords des constructions

8.2.1. Clôtures

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

III.8.2.1.1. En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1,00 m de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

III.8.2.1.2. En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur maçonné ;
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes

adaptées aux conditions bioclimatiques.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3. Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

ARTICLE 9. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

ARTICLE 10. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve ou de rénovation est de 0,20.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

10.1. Définition du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

10.2. Modalités de calcul du coefficient de biotope

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

Description de la surface	Coefficient pondérateur
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes	0,6

Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

10.3. Sélection de la palette végétale

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées. Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites. Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

ARTICLE 11. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

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

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

IV.ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12. ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.Ui sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE 13. INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Dispositions applicables au sein des zones de projet UPPSB3 (La Basoche) et UPPSB4 (secteur Chanzy)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.

ARTICLE 2. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

- Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les parkings de nature perméable ou végétalisée.

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé au dossier de PLUi :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

À l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera de 0,5 mètre minimum.

ARTICLE 4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

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

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite

séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE 5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE 6. EMPRISE AUX SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Elle peut être de 100% uniquement à rez-de-chaussée pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UPPSB3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

En zone UPPSB4, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 niveaux (R+4+Attique).

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Aspect extérieur des constructions

8.1.1. Toitures

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

8.1.2. Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

8.1.3. Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

8.1.4. Aménagement des abords des constructions

III.8.1.4.1. Clôtures

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

III.8.1.4.1.1. En bordure des voies et espaces publics

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

III.8.1.4.1.2. En limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit d'une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1.5. Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

ARTICLE 9. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

ARTICLE 10. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,40.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,30.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

10.1. Définition du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

10.2. Modalités de calcul du coefficient de biotope

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

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

Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

10.3. Sélection de la palette végétale

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées. Les espèces végétales exotiques invasives seront prosrites. Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

ARTICLE 11. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

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

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

IV.ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12. ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

ARTICLE 13. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Dispositions applicables au sein de la zone de projet UPPSB5 – Secteur Émancipation

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce de détail
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions à usage de bureaux
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.

ARTICLE 2. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ou qu'elles soient nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements ou affouillements de sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de 4 mètres minimum.

À l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera de 0,5 mètre minimum.

ARTICLE 4. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE 5. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade

est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE 6. EMPRISE AUX SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres

La règle ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension sans surélévation des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1. Aspect extérieur des constructions

8.1.1. Toitures

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes.

8.1.2. Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

8.1.3. Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

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

8.1.4. Aménagement des abords des constructions

III.8.1.4.1. Clôtures

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

III.8.1.4.1.1. En bordure des voies et espaces publics

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

III.8.1.4.1.2. En limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit d'une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1.5. Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

ARTICLE 9. STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination de logement, il sera réalisé au minimum 1 place par logement.

Pour les autres dispositions, se référer au règlement général, dispositions thématiques particulières – VII Stationnement

ARTICLE 10. ESPACES LIBRES – AIRES DE JEU ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,30.
Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,50.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie de ces espaces.

10.1. Définition du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

10.2. Modalités de calcul du coefficient de biotope

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

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

10.3. Sélection de la palette végétale

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées. Les espèces végétales exotiques invasives seront prosrites. Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

ARTICLE 11. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

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

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

IV.ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 12. ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

ARTICLE 13. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Dispositions applicables au sein des zones de projet UPRSB2, UPNPL3 et UPNSM5 (emprises de l'ex-A103)

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1.1. Dispositions applicables aux destinations et sous-destinations

1.1.1. Dispositions générales

Les destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme sont réglementées selon le tableau ci-dessous :

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole sont admis, sous réserve qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone.	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		Les constructions à destination de l'habitation sont admises, sous réserve de respecter les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle identifiés au plan de zonage et décrits au règlement écrit	
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ;	

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées sans conditions
			- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher	
	Restauration		Les constructions destinées à la restauration sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones et avec les infrastructures existantes (voies, réseaux divers, etc.) ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le tissu pavillonnaire des zones ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances (olfactives, visuelles, bruyantes, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage ; - que leur surface de plancher n'excède pas 100 m2 de surface de plancher.	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

<i>Destinations des constructions</i>	<i>Sous-destinations des constructions</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>	<i>Autorisées sans conditions</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau		Les constructions à usage de bureau sont admises, à condition : - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement avec le caractère résidentiel des zones ; - et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m ² de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

1.2. Dispositions applicables aux usages et affectations des sols, types d'activités

Les usages, affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont règlementés selon le tableau ci-dessous :

<i>Affectations et usages des sols, types d'activités</i>	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous conditions</i>
Affouillements / exhaussements des sols		Sont autorisés : 1) Les exhaussements et les affouillements du sol sous conditions de l'obtention d'une

		autorisation délivrée au titre du code de l'urbanisme et : - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect écologique et paysager ; - ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site, d'un paysage ou de vestiges archéologiques ; - ou pour des raisons fonctionnelles s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone en améliorant, ou en évitant et réduisant, l'impact sur les caractéristiques écologiques et paysagères des sols existants. 2) Les exhaussements et affouillements du sol pour les travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Dans les secteurs de risques délimités par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Marne en Seine-Saint-Denis, afin de conserver les volumes de stockage d'eau, les volumes de remblais doivent être compensés par un volume de déblais au moins égal, dans les conditions définies par le PPRI. Le volume de déblais des piscines n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires.
Dépôts de toutes natures		Les dépôts de toutes natures (dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, combustibles solides ou liquides, etc.) sont autorisés à la seule condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
Garages collectifs de caravanes		
Stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois		
Carrières		
ICPE	Sont interdites les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires aux travaux, constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.	

1.3. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du 1.1, 1.2 et 1.3, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - o Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

ARTICLE 2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1. Mixité fonctionnelle

Voir dispositions thématiques particulières.

2.2. Mixité sociale

Voir dispositions thématiques particulières.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol des constructions

Au sein de la zone UPNSM5, l'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière est fixée à 60%.

Au sein des autres zones, l'emprise au sol maximale autorisée à l'échelle d'un terrain ou d'une unité foncière est fixée à 40%.

3.1.1. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.1.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- De ne pas augmenter l'emprise au sol existante,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements

- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.1.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Hauteur maximale autorisée

Au sein de la zone UPNSM5, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres, sans pouvoir excéder 4 niveaux de construction, soit R+3.

Au sein des autres zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, sans pouvoir excéder 3 niveaux de construction, soit R+2.

3.2.2. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.2.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés, en dehors des annexes, sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Que l'extension soit réalisée, soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante, soit dans le respect des règles de hauteur maximale autorisées par le présent règlement
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements
- Et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².

3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

La hauteur maximale de ces constructions n'est pas règlementée.

3.3. Implantation des constructions

3.3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

II.3.3.1.1. Modalités de calcul du retrait

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.
Seuls sont admis dans la marge de retrait :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents non constitutifs d'emprise au sol, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et l'alignement

Les infrastructures souterraines sont interdites dans la marge de retrait.

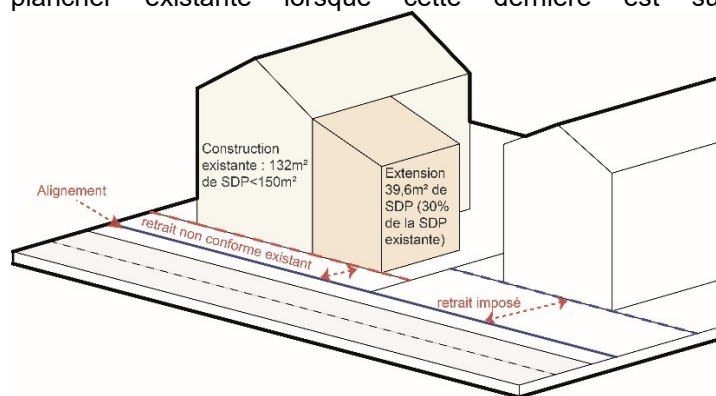
II.3.3.1.2. Règle d'implantation

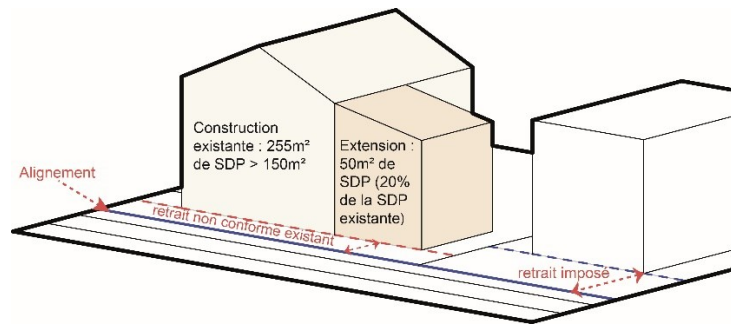
Les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

II.3.3.1.2.1. Dispositions applicables aux constructions existantes non conformes

Pour les constructions édifiées légalement antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent 3.3.1, les travaux d'aménagement ou d'extension sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet avec le bâti et son environnement ainsi que le respect des conditions cumulatives suivantes :

- soit :
 - dans le prolongement de la construction existante, en respectant le retrait existant par rapport à l'alignement et que les travaux ne génèrent pas plus de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est inférieure ou égale à 150m²,
 - Ou 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante lorsque cette dernière est supérieure à 150m².





- ou dans le respect des règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques édictées par le présent règlement,
- Du respect des autres règles édictées par le présent règlement,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter les nuisances ou risques pour le voisinage, pour les destinations autre que l'habitation,
- A condition de ne pas créer de nouveaux logements.

II.3.3.1.2.2. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II.3.3.2.1. Règle générale

Les façades comportant des baies créant des vues doivent s'implanter en retrait des limites séparatives

Les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

II.3.3.2.2. Règles de retrait

II.3.3.2.2.1. Pour les façades comportant des baies créant des vues

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

II.3.3.2.2.2. Pour les façades comportant des baies ne créant pas de vues ou composées de murs aveugles

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à 2,5 mètres.

3.3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II.3.3.3.1. Modalités de calcul de la distance

L'implantation d'une construction se mesure depuis le parement extérieur des murs.

Seuls sont admis au sein de la distance entre les constructions :

- Les éléments de modénature,
- Les saillies (balcons, auvents, marquises, débords de toiture limités à 60 cm, casquettes et corniches) et dispositifs de protection solaire du bâtiment et de ses ouvertures, à condition qu'ils soient limités à 2 mètres de profondeur au-dessus de la marge de retrait et qu'il reste 2 mètres minimum entre le nu extérieur du balcon ou dispositif de protection solaire et le nu de la façade de l'autre construction

II.3.3.3.2. Dispositions applicables

II.3.3.3.2.1. Façades composées de baies créant des vues

La distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 8 mètres.

II.3.3.3.2.2. Façades composées de baies ne créant pas de vues ou de murs aveugles

Dans les communes de Rosny-sous-Bois et Neuilly-sur-Marne, la distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans la commune de Neuilly-Plaisance, la distance, comptée horizontalement, entre tous points des façades ou parties de façades de plusieurs bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 6 mètres.

II.3.3.3.2.3. Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

II.3.3.3.2.4. Dispositions applicables aux annexes

Les annexes* d'une superficie inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol et ne dépassant pas 2,30 mètres de hauteur ne sont pas règlementées.

III. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1. Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

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

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent rechercher, notamment au contact du bâti existant, un dialogue avec la composition générale de l'îlot ou de la rue.

4.2. Qualité et aspect des constructions

4.2.1. Principe général de composition architecturale des constructions

Seront mis en œuvre :

- Un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
- une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façade,
- un traitement soigné des modénatures
- la mise en œuvre de matériaux d'aspect naturel, et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse,
- un travail architectural différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité des étages de couronnement.

4.2.2. Volumétrie et rythme du bâti

En cas d'emploi de matériaux, de type châssis fixe ou pavé de verre, destinés à éclairer l'intérieur des constructions, leur disposition, leurs dimensions et leur composition devront être en harmonie avec celle des autres percements et traitées avec le même soin.

Pour les habitations, si le stationnement des véhicules à 4 roues est assuré à l'intérieur de la construction principale, une seule ouverture servant d'accès (fermée ou non par une porte) sera admise.

Chaque façade de la construction devra présenter une longueur inférieure ou égale à 40 mètres. Les constructions fractionnées en application de l'alinéa précédent devront être indépendantes les unes des autres. Dans ce cas, au moins l'une des deux façades en pignon devra être composée de baies créant des vues.

4.2.3. Traitement des toitures

III.4.2.3.1. Pente des toitures

En dehors des cas des toitures mansardées et des toitures terrasses respectant les conditions du III.4.2.3.3., ainsi que des toitures des auvents, vérandas, lucarnes, marquises et annexes, la pente des toitures sera comprise entre 20 et 45°.

III.4.2.3.2. Aspect, matériaux et couleurs des toitures

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bitumées, shingle, etc., sont interdites.

A l'exception des solutions végétalisées, les toitures à pente seront recouvertes par des matériaux d'aspect tuile traditionnelle ou mécanique, ardoises, ou couvertures en métal (zinc, acier, ...), bois.

Les parties de toitures recevant des installations techniques doivent être strictement limitées à la superficie nécessaire à leur fonction.

III.4.2.3.3. Traitement des toitures terrasses

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les projets d'expression contemporaine innovants et de qualité ;
- lorsqu'elles concernent des éléments ponctuels de liaison notamment ;
- en cas de recours à un procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.
Les toitures terrasses devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie en respectant une épaisseur minimale de 30 centimètres hors couche drainante, à l'exclusion :

- des parties nécessaires à l'accessibilité de la toiture, dans la limite de 20% de l'emprise de la toiture,
- des parties de toitures destinées à l'agriculture urbaine, la production d'énergies renouvelables (en dehors des panneaux photovoltaïques) et à la rétention des eaux de pluie,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment,

III.4.2.3.4. Dispositions spécifiques aux capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la toiture et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

4.3. Façades des constructions

4.3.1. Traitement des façades

Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décors, modénatures, etc.) et/ou traités avec soin.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

En dehors des constructions existantes, les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction (sauf impossibilité technique).

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, de son état, des matériaux constructifs employés (meulière notamment), de sa composition, de son ordonnancement, les éléments doivent être conservés et le recouvrement de la façade n'est pas autorisé.

4.3.2. Les ouvrages en saillies

Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur...).

Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec les façades.

4.3.3. Devantures commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

4.3.4. Aspect, matériaux et couleurs des façades

Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

A l'exception des solutions végétalisées, les façades seront de préférence recouvertes par des matériaux d'aspect naturel (pierre, meulières, bois, brique, enduit ton naturel,...).

Sont interdits :

- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut

4.3.5. Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

Les extensions doivent être cohérentes avec la volumétrie, et/ou l'architecture, et/ou les matériaux apparents de la construction existante.

4.3.6. Dispositions spécifiques aux annexes

Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en cohérence avec les constructions principales.

4.4. Traitement des clôtures

4.4.1. Principes généraux

Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune, favorise la biodiversité et permettent de valoriser les espaces extérieurs privés.

Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement., à l'exception des portails lorsque la voie sur laquelle ils sont implantées est soit de faible largeur, soit une voie à grande circulation.

Conformément au PPRI, « Les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote des PHEC et leurs éléments constitutifs largement espacés de façon à ne pas entraver l'écoulement des eaux par obstruction notamment de dépôts flottants ».

4.4.2. Clôtures implantées à l'alignement

III.4.4.2.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.2.2. Aspect

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et

- doublée d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages prévoyant un espacement minimal de 5cm, pris entre piles en maçonnerie. Le mur bahut doit être réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique), ou recouvert d'un enduit teinté proche de la tonalité générale des constructions avoisinantes.

Les clôtures donnant sur les voies publiques ou privées doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le contexte urbain environnant.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les grillages à simple torsion ;
- les barbelés visibles d' l'extérieur ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.,

4.4.3. Clôtures implantées en limites séparatives

III.4.4.3.1. Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des clôtures est de 2 mètres.

Les hauteurs maximales fixées ne sont pas applicables aux murs de soutènement.

Les travaux sur les clôtures existantes avant l'approbation du PLUi ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possible que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement du plus haut point de la clôture existante.

Pour la seule commune de Neuilly-sur-Marne, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée pour les EICSP posant des contraintes particulières en termes de sécurité.

III.4.4.3.2. Aspect

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune ;
- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite, surmonté d'une grille. Le mur bahut devra être aménagé en partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune ;
- Soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur, doublée ou non d'une haie vive. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Sont interdits :

- les clôtures de lices ou barrières d'aspect plastique ;
- les clôtures en tôle ;
- les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, plaques béton . .) ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates
- Au sein de la ville de Livry-Gargan sont interdits les cloisons de séparation en treillis et

assimilés, et les cannisses.

4.4.4. Dispositions spécifiques aux portails

Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) sont constitués de matériaux pérennes et s'inscrivent dans la continuité des clôtures, en recherchant une unité de composition.

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture.

La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,50 m.

Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5. Autres dispositions spécifiques

Les boîtes aux lettres, compteurs et coffrets doivent être encastrés dans les clôtures ou les murs des constructions. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les coffrets de raccordement aux réseaux d'électricité et de gaz devront être positionnés conformément aux règles du PPRi en privilégiant une installation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

4.5. Dispositions applicables aux dispositifs techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel et les potentiels impacts sonores, en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les antennes-relais ;
- Les antennes paraboliques qui sont interdites en façade et en pignon pour des raisons esthétiques ;
- Les cages d'ascenseur ;
- Les émergences techniques (antennes, éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur) ;
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens, pompes à chaleur, etc.) ;
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout, ...) seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles de la ou des voies publiques ou privées.

Les postes de transformation électrique et les postes de détente gaz doivent être intégrés au sein de la construction, en prenant en compte en particulier, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.

Les branchements et installations de raccordement aux réseaux doivent être réalisés en souterrain, ou bien intégrés au volume des bâtiments.

4.6. Dispositions spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public »

Les dispositions 4.2 à 4.5 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public ». Ces derniers doivent s'insérer à travers leur hauteur et leur implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, au mieux à leur environnement. Ils doivent faire l'objet d'une ambition architecturale, paysagère et écologique.

4.7. Patrimoine bâti et paysager identifiés au titre de l'article R. 151-41 3° du code de l'urbanisme

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir dispositions thématiques particulières

ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions applicables aux espaces, secteurs et éléments repérés sur le plan graphique au titre de l'article L.113-1, L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.2. Protection de la pleine terre et objectifs de plantation

La part de pleine terre minimale est de 40%.

Pour les autres dispositions, voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.3. Déclinaison du coefficient d'anticipation environnementale

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

6.4. Exigences complémentaires renforçant le socle écologique

Voir les dispositions communes applicables aux zones urbaines.

ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Voir les dispositions thématiques particulières

IV. EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En sus des dispositions communes applicables aux zones urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent :

8.1. Accès aux voies

Le nombre d'accès par unité foncière est limité à un.

Tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50m et supérieure à 4 mètres.

8.2. Voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doit respecter une largeur au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir les dispositions thématiques particulières

ANNEXES GRAPHIQUES

Annexes graphiques à la zone de projet UPNSM1

- Plan de hauteur spécifique mentionné au 3.2.1 du règlement écrit de la zone de projet UPNSM1
- Plan du secteur mentionné au 3.2.2 prévoyant une hauteur spécifique en cas de rez-de-chaussée semi-enterré

Annexes graphiques à la zone de projet UPNPL1

- Plan de hauteur spécifique mentionné au 4.2.1 du règlement écrit de la zone de projet UPNPL1

Annexes graphiques à la zone de projet UPRSB1

- Plan de délimitation des lots spécifique mentionné aux articles 4.2.1 et 6.2.1 du règlement écrit de la zone de projet UPRSB1