



*Nogent-sur-Marne : un PLU
patrimonial dans un esprit village*

Ville de Nogent-sur-Marne (94)

Plan local d'urbanisme (PLU)

4a-Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n° du		

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	5
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES.....	9
ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION.....	17
ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU	17
ARTICLE 5 : TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UNE DIVISION	17
ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES	17
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
ZONE UP (ZONE URBAINE PATRIMONIALE).....	22
ZONE UPV (ZONE URBAINE PATRIMONIALE DU « VILLAGE »)	33
ZONE UPB (ZONE URBAINE PATRIMONIALE DU BOIS DE VINCENNES)	43
ZONE UPR (ZONE URBAINE PATRIMONIALE RENFORCEE)	54
ZONE UPRV (ZONE URBAINE PATRIMONIALE RENFORCEE DES JARDINS DES VISELETS)	65
ZONE UPRM (ZONE URBAINE PATRIMONIALE RENFORCEE DES BORDS DE MARNE)	76
ZONE UM (ZONE URBAINE EN MUTATION).....	86
ZONE UR (ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT)	97
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	108
ZONE N (ZONE NATURELLE ET FORESTIERE)	109
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE.....	113
ARTICLE 1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE	114
ARTICLE 2 : REFERENCEMENT PATRIMOINE.....	134
ARTICLE 3 : ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER	146

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nogent-sur-Marne.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire de Nogent-sur-Marne en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11 d) du Code de l'urbanisme ;
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11-a) du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments naturels identifiés conformément aux articles L123-1-5-7° et R123-11-h) du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones », article 5 « Eléments naturels et paysagers remarquables » ;
- des éléments bâtis identifiés conformément aux articles L123-1-5-7° et R123-11-h) du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones », article 6 « Eléments bâtis et architecturaux remarquables » ; à compléter avec l'étude patrimoine
- des secteurs soumis au risque d'inondation conformément aux articles L123-1-10 et R123-11-b° du Code de l'Urbanisme, et en application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 12 novembre 2007 ;
- des secteurs faisant l'objet de règles de hauteur et d'implantation spécifiques.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux et services,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : <ul style="list-style-type: none">• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;• cordonnerie ;• photographie ;• reprographie, imprimerie, photocopie ;• menuiserie ;• serrurerie ;• toilettage ;• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
<p>Bureaux et services</p>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, pressing, retouches, repassage, etc.) ; • locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs ; • marchés <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter, optique ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts, les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles, toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Habitation	<p>Il s'agit du logement, occupé de manière pérenne par les habitants, actuels et futurs, de Nogent-sur-Marne.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>
Industrie	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p> <p>Cette destination inclut les installations et équipements nécessaires au fonctionnement du Port de plaisance.</p>

ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Accès (cf. également voie)

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

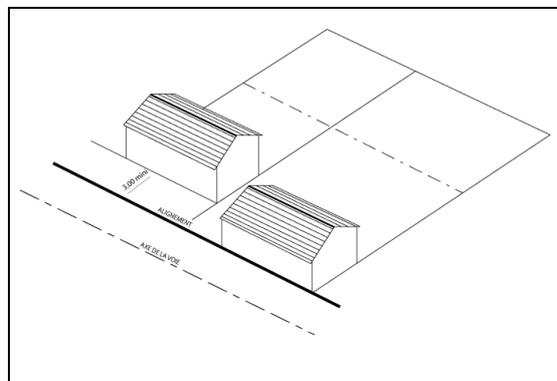
Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figuré sur le plan de zonage), soit d'un plan d'alignements (qui figure en annexe du PLU).

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



Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions de faible dimension et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique, atelier à usage non professionnel...

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un fût ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur 2,50m à 3m et plus.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (ou accotements stabilisés) le cas échéant.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage, à la vue, à l'éclairage ou à l'aération d'un bâtiment. Une porte d'accès est considérée comme une baie si elle est composée de dispositifs transparents (vitres, ...).

Coefficient d'Espaces Verts

Emprise végétale exprimée en pourcentage d'espace devant rester libre/non bâti et non minéralisé sur la parcelle.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple : un COS de 0,50 permet d'obtenir 0,50m² de surface de plancher pour 1m² de terrain, soit pour un terrain de 400m², une surface de plancher de 200m² (400 x 0,50 = 200)

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction. Pour les terrasses, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20m².

Le calcul de l'emprise au sol n'intègre pas les espaces de la construction situés en sous-sol.

Emprises publiques

Pour l'application de l'article 6, les emprises publiques, auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions, correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou

mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Energies renouvelables et de récupération

Définition au sens de la loi POPE, article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique :

« Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers. »

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension - Surélévation

Est considérée comme extension toute construction accolée, horizontale ou verticale, et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Force d'un arbre

Il s'agit de la circonférence d'un arbre à 1 mètre du sol.

Habitations légères de loisirs

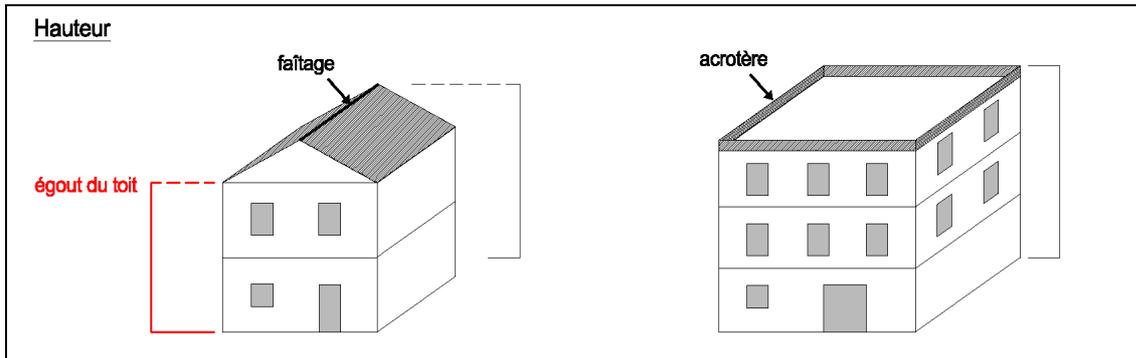
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

Cas général

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la

hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement)

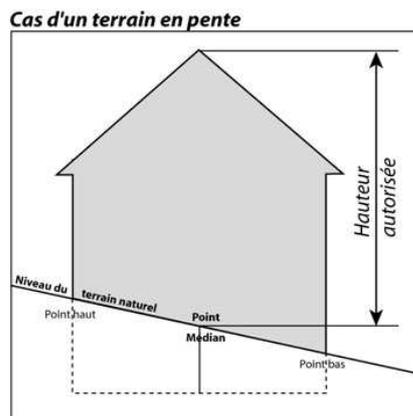


Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes,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

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

Cas des terrains en pente

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



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

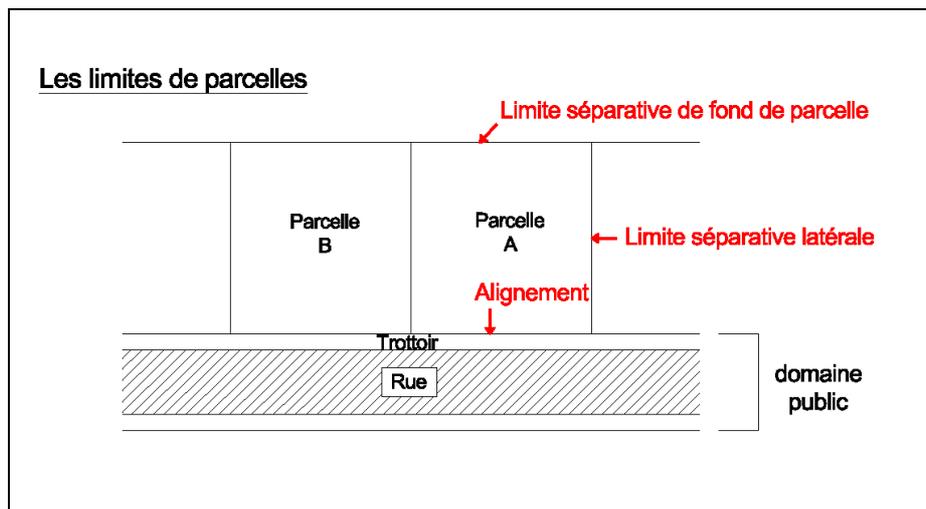
Largeur du terrain

Elle est calculée, mesurée au droit de la construction projetée.

Limite séparative

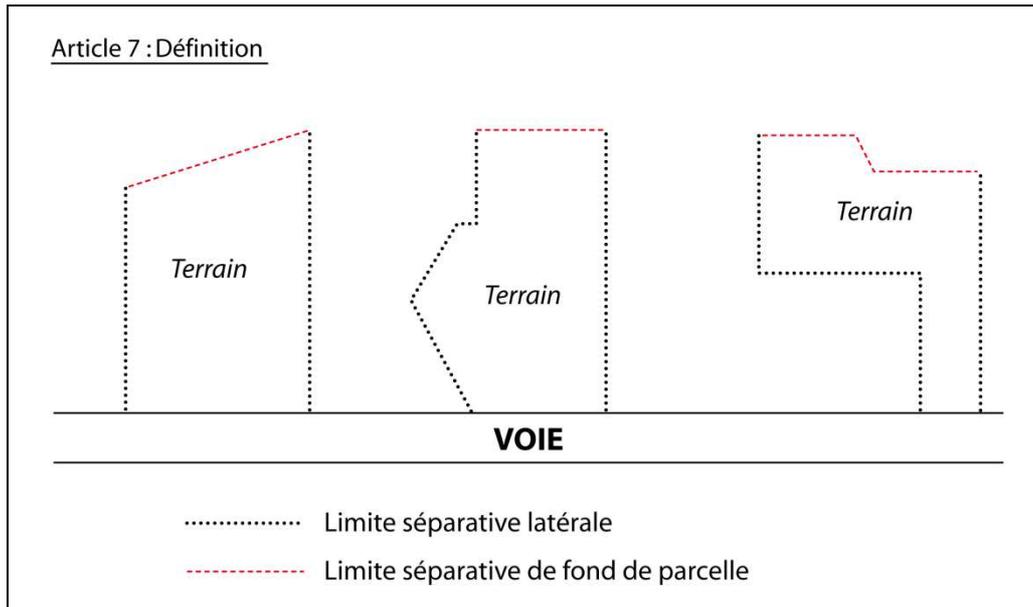
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites sur voies et emprises publiques (alignement).



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

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



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Aucune construction ne sera autorisée dans la marge de recul, excepté les garages à bateaux en zone UPrm.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, oriels, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

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

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 ou 10), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

ARTICLE 5 : TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UNE DIVISION

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 du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Dans les zones où a été fixé un coefficient d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments constitutifs du patrimoine naturel et paysager repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

- les secteurs d'intérêt paysager, soumis à l'article L.123-1-5.7° du Code l'urbanisme ;
- les secteurs de cœurs d'îlots, soumis à l'article L.123-1-5.7° du Code l'urbanisme ;
- les alignements d'arbres existants à conserver, ou à créer, soumis à l'article L.123-1-5.7° du Code l'urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
<p>Espaces Boisés Classés L.130-1° du CU</p>	<p>Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.</p> <p>Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18.</p>
<p>Secteur d'intérêt paysager L.123-1-5.7° du CU</p>	<p>Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. - Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux...) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>
<p>Secteur de cœur d'îlot L.123-1-5.7° du CU</p>	<p>Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue, notamment lorsqu'ils constituent des cœurs d'îlots verts.</p> <p>Conformément à l'inscription graphique sur les bords de Marne pour le secteur Ile de Beauté et au-delà d'une bande de 20m comptée à partir de</p>

Catégories	Prescriptions
	<p>l'alignement pour le secteur des jardins des Viselets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage ; - Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. <p>Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.</p>
<p>Les alignements d'arbres existants, à conserver ou à créer</p> <p>L.123-1-5.7° du CU</p>	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer.</p> <p>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.</p>
<p>Le patrimoine arboré privé visible depuis l'espace public</p> <p>arbres à protéger</p> <p>L.123-1-5.7° du CU</p>	<p>Les arbres repérés sont à conserver et à protéger.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure sur la parcelle.</p> <p>Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UP (zone urbaine patrimoniale)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UP est une zone mixte à dominante résidentielle présentant plusieurs ensembles pavillonnaires dont les caractéristiques morphologiques sont qualitatives.

La zone UP regroupe différentes entités urbaines sur l'ensemble du territoire communal : les coteaux de la Marne, l'Ouest du plateau des Viselets, deux secteurs du quartier de Coulmiers et un périmètre compris entre les rues Marceau et Jacques-Kablé.

L'objectif de la zone UP est de préserver les principales caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial et le projet de ZPPAUP ont identifié des qualités architecturales et urbaines à préserver au cours des évolutions territoriales à venir.

ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;
- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

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

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de

l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés

- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
 - Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies par notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.

- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UP5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE UP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les équipements publics.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UP10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

- 10.3- Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas.

ARTICLE UP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes – vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

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

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50m² de surface de terrain non bâti (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 80cm de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UP13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.10- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.11- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.
- 13.12- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UP14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,8.

14.2- Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols fixé au 14.1 peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :

- si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans,
- si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.

Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée que dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après.

14.3- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs publics ou privés à caractère socio-éducatif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres équipements collectifs publics ou privés, le COS est fixé à 1.

ARTICLE UP15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UPv (zone urbaine patrimoniale du « Village »)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPv correspond au centre-ville de Nogent-sur-Marne dit « du Village » et repose sur une structure morphologique et fonctionnelle mixte, associant habitat, activités commerciales et équipements structurants au sein d'une typologie bâtie diversifiée et caractéristiques du patrimoine architectural nogentais.

Articulé de part et d'autre de la Grand Rue Charles de Gaulle, le tissu existant est dense et fortement constitué : forte emprise au sol, alignement sur voie et emprises publiques, ligne de hauteur homogène, faibles coefficients d'espaces verts.

Les potentialités d'évolution du tissu étant particulièrement limitées, il s'agira donc de s'inscrire dans la continuité directe de l'existant en veillant à préserver la spécificité de l'hyper centre nogentais et l'ambiance caractéristique du « Village ».

ARTICLE UPv1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPv2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UPv3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

- 3.3- Toute voie nouvelle doit :
- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UPv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. . Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPv5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

- 6.2- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
 - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.
- 6.4- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.5- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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

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

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

Saillies en surplomb des voies

6.6- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
- Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
- L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE UPv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

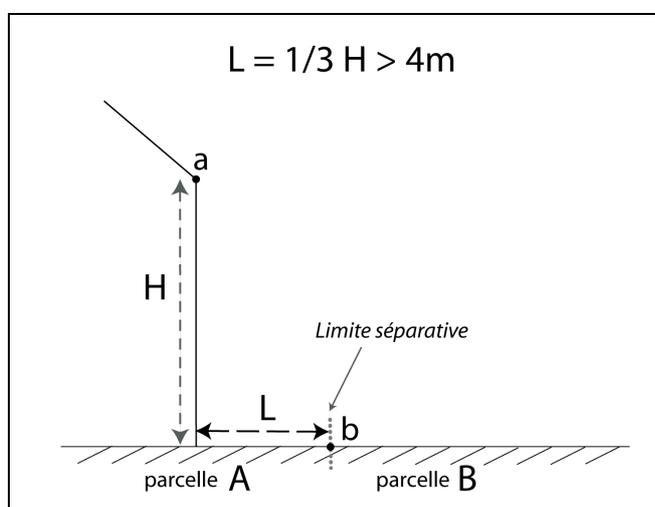
7.1- Implantation en limite séparative

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

7.2- Implantation en retrait

En présence de baie(s), les constructions doivent s'implanter en retrait.

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



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

Dispositions particulières

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

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

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UPv8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPv9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Cette valeur pourra être portée à 100% pour les équipements publics.

9.3- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET :
L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 :
L'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPv10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+6).

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

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

ARTICLE UPv11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UPv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	♦ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;

- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

- 12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins de deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables.
- 12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UPv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain non bâti (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 20 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPv13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

13.10- Au moins 10 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

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

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UPv14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPv15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPv16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UPb (zone urbaine patrimoniale du Bois de Vincennes)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPb correspond aux franges du Bois de Vincennes, bénéficiant d'un positionnement stratégique et d'un cadre de vie privilégié en entrée de ville est.

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante résidentielle (lotissements pavillonnaires et ensembles de logements collectifs) et d'équipements en ordre discontinu, structurant un tissu urbain lâche et peu constitué.

Dans le prolongement des orientations du PADD, le principe général du règlement consiste ici à préserver les caractéristiques morphologiques et bâties d'un espace de qualité urbaine et paysagère.

ARTICLE UPb1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Constructions à usage de commerce ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPb2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UPb3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

- 3.3- Toute voie nouvelle doit :
- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UPb4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPb5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
 - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

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

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

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

Saillies en surplomb des voies

6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
- Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
- L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE UPb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

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

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

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UPb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UPb9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les équipements publics.
- 9.3- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPb10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m pour les toitures terrasses, et à 11m pour les toitures à pentes (à titre indicatif R+1+C).
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPb11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UPb12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins de deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux

seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables.

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UPb13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

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

13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.

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

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

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

13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.

13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.

13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

13.10- Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPb13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

13.11- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.12- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

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

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UPb14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,5.

14.2- Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols fixé au 14.1 peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :

- Si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans.
- Si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.

Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après.

- 14.3- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs publics ou privés à caractère socio-éducatif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres équipements collectifs publics ou privés le COS est fixé à 1.

ARTICLE UPb15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.2- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPb16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.2- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UPr (zone urbaine patrimoniale renforcée)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPr cible plus spécifiquement les ensembles significatifs identifiés dans le cadre du projet de ZPPAUP et de l'étude patrimoine.

Il s'agit notamment des rues des villas, du quartier des Coulmiers et du parc Watteau et de son environnement immédiat.

Au sein du secteur UPr, les évolutions et les extensions sont possibles mais ponctuelles et strictement encadrées du fait de la constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. Il s'agit donc d'accorder une attention toute particulière aux travaux sur les constructions existantes, à la présence de l'élément végétal et à l'adaptation des logements aux normes de confort et de performance énergétique actuelles sans porter atteinte aux spécificités du cadre bâti et paysager actuel.

ARTICLE UPr1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;

- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPr2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UPr3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

- 3.3- Toute voie nouvelle doit :
- Présenter une largeur minimale d'au moins 8m trottoirs inclus ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

- Toute voie publique nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent faire aisément demi-tour dans un rayon intérieur minimal de 11m.

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UPr4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.

- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPr5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPr6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4 En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.4- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
 - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.5- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.6- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE UPr7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Implantation en limites séparatives

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

- 7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UPr8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE UPr9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les équipements publics.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET : l'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.
- 9.5- Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 : l'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPr10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m (à titre indicatif R+1+C).

Dispositions particulières

- 10.2- Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas.

ARTICLE UPr11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UPr12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d’assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d’un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d’une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d’assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l’Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l’article L. 332-7-1 du Code de l’Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l’entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu’elles occupent.
- 12.7- Les rampes d’accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l’alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d’importance exceptionnelles pourront faire l’objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d’emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	Logements sociaux : ♦ 1 place maximum	
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

- 12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins de deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables.
- 12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UPr13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain non bâti (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum.
Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPr13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

13.10- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.11- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

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

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UPr14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,7.

14.2- Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols fixé au 14.1 peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :

- Si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans.
- Si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.

Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après.

- 14.3- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs publics ou privés à caractère socio-éducatif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres équipements collectifs publics ou privés, le COS est fixé à 1.

ARTICLE UPr15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPr16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UPrv (zone urbaine patrimoniale renforcée des jardins des Viselets)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UPrv constitue une zone résidentielle à dominante pavillonnaire, reposant sur une trame parcellaire spécifique dite « en lanières » (étroites et structurée en longueur) selon une orientation globalement nord-est sud-ouest.

La zone correspond au plateau des Viselets, situé sur les franges nord du territoire nogentais, entre le boulevard de Strasbourg et la commune de Fontenay-sur-Marne.

L'objectif est ici de pérenniser le tissu et les formes urbaines caractéristiques de l'identité des Viselets, en autorisant quelques extensions sur l'existant. Les droits à construire ont donc pour vocation d'évoluer ponctuellement et à la marge, du fait notamment de la constitution avancée de la trame bâtie et des spécificités architecturales de certains ensembles urbains.

ARTICLE UPrv1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;
- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPrv2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UPrv3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

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

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UPrv4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
 - Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de

- lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPrv5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

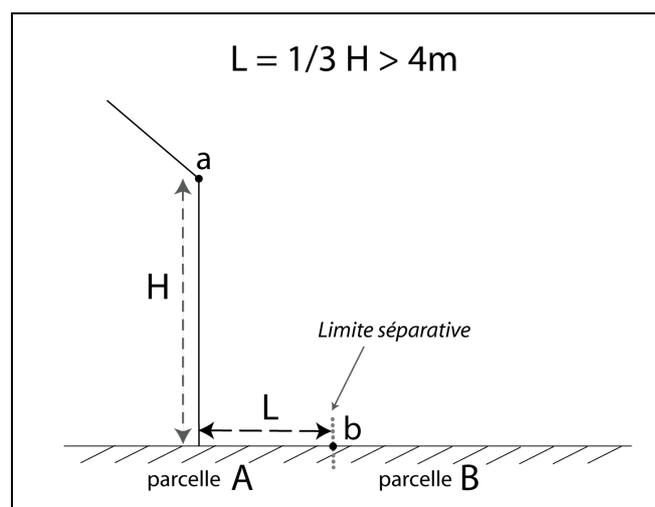
Isolation thermique

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

ARTICLE UPrv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Dans une première bande de 15m compté à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- 7.2- Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
- 7.3- L'implantation des constructions est interdite sur les limites de fond de parcelle, à l'exception d'annexes.
- 7.4- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



- 7.5- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.6- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UPrv8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrv9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée.

9.3- Cette valeur pourra être portée à 60% pour les équipements publics.

9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET : L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 : L'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrv10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11m au point le plus haut de la construction.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UPrv11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UPrv12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Commerces et artisanat	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà de 200m², 1 place maximum par tranche de 200m² de SDP</p> <p>1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m² de SDP</p>	<p>Non réglementé si SDP inférieure à 200m².</p> <p>Au-delà, 1% minimum de la SDP totale</p>
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

12.12- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins de deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux

seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hydriques rechargeables.

- 12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à l'alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

- 12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UPrv13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain non bâti (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPrv13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement.

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

Coefficient d'espaces verts

13.10- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

13.11- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.

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

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UPrv14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,7.

14.2- Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols fixé au 14.1 peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :

- Si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans.
- Si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.

Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après.

- 14.3- Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements collectifs publics ou privés à caractère socio-éducatif résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13. Pour les autres équipements collectifs publics ou privés, le COS est fixé à 1.

ARTICLE UPrv15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrv16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UPrm (zone urbaine patrimoniale renforcée des bords de Marne)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Le secteur UPrm concerne les espaces à vocation résidentielle situés sur les berges de la Marne, aux franges sud du territoire communal.

Le tissu résidentiel des bords de Marne repose sur une trame parcellaire organisée à la perpendiculaire des courbes de niveau. Les surfaces bâties sont généralement situées en milieu ou fond de parcelles et dégagent de nombreux espaces libres et percées visuelles en direction de la Marne.

Le règlement visera donc à pérenniser les spécificités architecturales et l'intégration paysagère d'ensembles urbains remarquables contribuant à la qualité du cadre de vie nogentais.

ARTICLE UPrm1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;
- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UPrm2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UPrm3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

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

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UPrm4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
 - Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de

- lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UPrm5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrm6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5 m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE UPrm7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Implantation en limite séparative

En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :

- sur les 2 limites séparatives latérales si le terrain présente une largeur inférieure à 15m ;
- sur une des limites séparatives latérales, si le terrain présente une largeur comprise entre 15 et 20m.

- 7.2- Implantation en retrait

Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :

- en présence de baie(s) ;
- si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
- par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UPrm8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrm9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée.
- 9.3- Cette valeur pourra être portée à 50% pour les équipements publics.
- 9.4- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET :
L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 :
L'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UPrm10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m (à titre indicatif R+1+C).

Dispositions particulières

- 10.2- Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas.

ARTICLE UPrm11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Toutes e reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UPrm12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

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

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 30 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UPrm13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

- 13.1- Les espaces libres de construction doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain non bâti (le nombre d'arbres sera arrondi au nombre supérieur). A la plantation, ces arbres doivent avoir une force d'au moins 20/25.
- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Coefficient d'espaces verts

- 13.10- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 20% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.
- 13.11- Pour les travaux sur construction existante, et suivant les conditions fixées à l'article 14.2, le coefficient d'espaces verts fixé ci-dessus peut être minoré.
- 13.12- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UPrm13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

ARTICLE UPrm14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,2.

14.2- Pour les travaux sur constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols fixé au 14.1 peut être dépassé dans les cas et conditions ci-dessous :

- Si le COS a déjà été atteint, un dépassement peut être autorisé pour un projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² et dans la limite d'une seule fois par logement dans la limite de 2 fois avec un intervalle de 10 ans.
- Si le COS n'a pas encore été atteint, le projet de construction d'un volume unitaire d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30m² peut être autorisé dans la limite d'une seule fois par logement.

Toutefois, s'il a déjà été fait usage de la majoration des 30m², la majoration des 20m² précitée ne pourra être utilisée dans la limite d'une seule fois et au plus tôt 10 ans après.

ARTICLE UPrm15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPrm16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UM (zone urbaine en mutation)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Zone mixte associant habitat (pavillonnaire et collectif), équipements (scolaires et sportifs) et activités. Il s'agit d'un tissu globalement lâche et hétérogène, présentant certaines opportunités ponctuelles d'évolution (dents creuses, cœurs d'ilots).

A l'échelle communale, trois secteurs principaux font l'objet d'un classement en zone UM : le bas du plateau des Viselets au nord-ouest de la commune et les zones du Port et des coteaux de la Marne, articulées de part et d'autre de la Grand Rue Charles de Gaulle. Ces derniers occupent une position d'interfaces entre les zones de renouvellement (UR) et les zones patrimoniales (UPv, UPr).

Il s'agit d'inciter à la mutation urbaines au sein des secteurs bénéficiant d'un certain potentiel d'évolution, dans un cadre maîtrisé en vue de préserver les principales caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de l'existant.

Le secteur UMc constitue un espace à dominante résidentielle aux formes hétérogènes, marqué par la succession d'ensembles pavillonnaires, de petits collectifs et de maisons de ville. Les implantations sont majoritairement en recul sur voie et emprise publique.

Le secteur s'inscrit dans la dynamique d'élargissement et de développement du cœur de ville, à proximité immédiate du secteur de plan de masse URc correspondant à l'OAP « Marché centre-ville ».

L'encadrement des dynamiques en cours (mutation du tissu résidentiel, implantation commerciale) rend nécessaire la définition de principes règlementaires spécifiques en vue d'assurer une recomposition graduelle et maîtrisée des formes et du tissu existant.

ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;
- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 25% de sa superficie affectés au logement social

ARTICLE UM3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit :

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

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.

- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UM5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions peuvent s'implanter :
 - à l'alignement actuel ou futur emprises publiques et des voies ;
 - en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

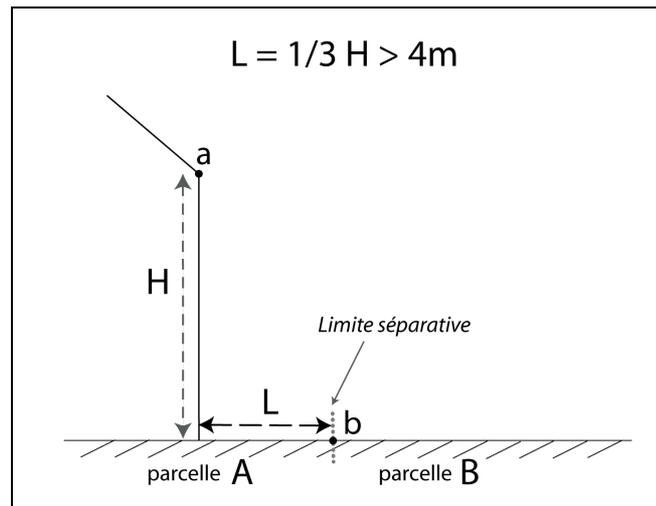
Isolation thermique

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

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales ;
 - en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2- Sur les limites séparatives formant fond de parcelle, la hauteur ne doit pas dépasser 3m.
- 7.3- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



Dispositions particulières

- 7.4- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.5- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Cette valeur pourra être portée à 80% pour les équipements publics.

- 9.3- Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET :
L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 :
L'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UM10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.
- Dans le sous-secteur UMc, la hauteur maximale est de 13m au point le plus haut de la construction.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.3- Dans le sous-secteur UMc, la hauteur maximale pourra être majorée partiellement de l'équivalent d'un niveau de la construction projetée, afin de permettre le raccordement ou le recouvrement plus harmonieux d'un pignon existant plus élevé ; cette majoration ne pourra concerner plus des 2/3 de la largeur de la façade de la construction projetée.

Dispositions particulières

- 10.4- Pour les constructions en zone inondable, la hauteur pourra être majorée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le sol naturel et la cote du niveau habitable le plus bas.

ARTICLE UM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non réglementé
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

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

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

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

- 13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.
- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UM 13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.10- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.
- 13.11- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UR (zone urbaine de renouvellement)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

évoluer dans les années à venir, dans le cadre des projets d'aménagement conduits par les pouvoirs publics ou d'une majoration des droits à construire, en favorisant une optimisation des modes d'occupation du sol et une intensification du tissu urbain existant.

La zone concerne plusieurs entités mixtes à dominante d'habitat (pavillonnaire et/ou collectif) et d'activité (commerciale notamment) faisant l'objet d'un secteur d'OAP, à savoir : l'entrée de ville ouest, le futur quartier Jean Monnet, le boulevard de Strasbourg et le secteur du marché.

La zone UR fera l'objet d'une réglementation souple et flexible permettant une recombinaison progressive et maîtrisée de l'existant dans le cadre des mutations à venir.

Le secteur URc correspond aux espaces situés autour de la place du Marché et du boulevard Galliéni, classés en secteur de plan de masse permettant de spatialiser les orientations et enjeux issus du PADD.

Bénéficiant d'un positionnement stratégique, au contact de l'hyper centre nogentais, le secteur bénéficiera d'une certaine souplesse réglementaire permettant à la Ville d'impulser un programme de restructuration d'ensemble sur le site.

ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

- Installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Exhaussements et affouillements, lorsqu'ils se situent à plus de 2,50m sous le terrain naturel dans une bande de terrain définie au plan de zonage le long de l'autoroute A86 ;
- La transformation en logements de rez-de-chaussée à vocation de commerces au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'urbanisme, conformément aux linéaires commerciaux à protéger figurant sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- 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 correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes destinées à l'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
 - Tout programme de construction de logement de plus de 1 000m² de surface de plancher doit comporter 30% de sa superficie affectés au logement social.

ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voies existantes

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie en présentant une largeur minimale de 8m dont au moins 3m dédiés à la chaussée ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

- 3.3- Toute voie nouvelle doit :

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

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés
- 3.5- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.6- Il devra être tenu compte de la présence éventuelle d'arbre(s) sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est imposée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
- 3.7- L'ensemble des places de stationnement devra être desservi par un accès unique sur la voie publique, d'une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :
 - Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
 - Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrétant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.

- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions peuvent s'implanter :
 - à l'alignement actuel ou futur emprises publiques et des voies ;
 - en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.
- 6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.
- 6.3- La construction d'annexes est interdite à l'intérieur de la marge de recul.

Dispositions particulières

- 6.4- Des règles spécifiques d'implantation sont imposées le long des voies repérées sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».
- 6.5- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :
 - pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
- Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

Cas des parcelles situées à l'angle de plusieurs voies

- 6.6- Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, la réalisation d'un pan coupé régulier doit être mis en place d'une longueur d'au moins :
- 3m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur inférieure ou égale à 10m;
 - 5m en cas d'intersection entre elles de voies d'une largeur supérieure à 10m.

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

Saillies en surplomb des voies

- 6.7- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

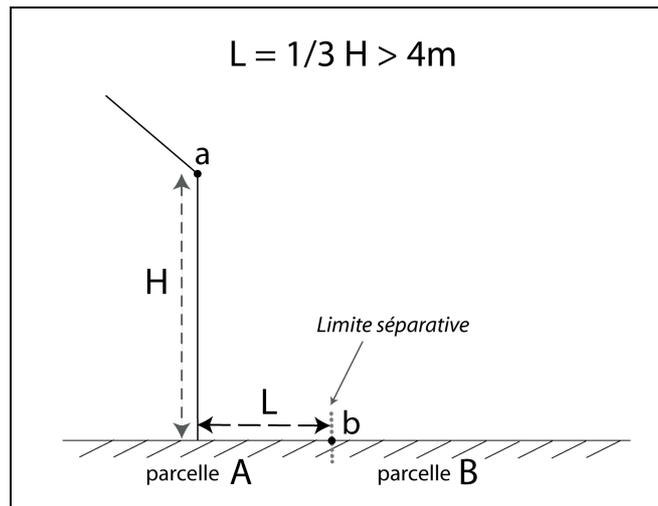
Isolation thermique

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

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- 7.1- Les constructions peuvent s'implanter :
- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
 - en retrait d'au moins 4m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.



Dispositions particulières

- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière pour les parcelles situées le long du boulevard de Strasbourg.
- 9.3- Dans le sous-secteur URc, l'emprise au sol maximale est de 70%.

9.4-Cette valeur pourra être portée à 80% pour les équipements publics.

9.5-Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123-1-5.7 : GRAND INTERET & INTERET :
L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 33% de celle du bâtiment repéré.

Pour les bâtiments appartenant à un SECTEUR URBAIN repéré au titre de l'article L123-1-5.7 :
L'emprise au sol des extensions sera fonction de l'intégration avec l'existant et en cohérence avec la morphologie de l'ensemble.

ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

- 10.3- Dans les sous-secteurs URc, la hauteur est limitée à 18m.
- 10.4- Des règles spécifiques de hauteur sont imposées le long du boulevard de Strasbourg et figurent sur le plan des « règles et périmètres particuliers ».

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.
- 12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
- toute construction neuve ;
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).
 - toute transformation d'un garage en un local à un autre usage.
- 12.3- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.4- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
 - la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 12.5- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

- 12.6- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP ou du nombre de logements qu'elles occupent.
- 12.7- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.8- Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.9- Nombre d'emplacements minimum requis

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum ◆ T5 et plus : 2 places minimum Logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 1 place maximum 	2,5% minimum de la SDP pour toute opération de plus de 200m ² de SDP
Commerces et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà de 200m ² , 1 place maximum par tranche de 200m ² de SDP 1 aire de livraison (sur le terrain d'assiette) lorsque la construction dépasse 500m ² de SDP	Non réglementé si SDP inférieure à 200m ² . Au-delà, 1% minimum de la SDP totale
Bureaux et services	1 place maximum de stationnement par tranche de 100m ² de SDP	5% minimum de la SDP
Industrie	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement maximum pour 3 chambres d'hôtel	Non règlementé

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.10- Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,50m ;
- largeur : 2,60m ;
- dégagement : 6m minimum.

12.11- Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos en rez-de-chaussée ;
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Emplacement pour véhicules électriques ou hydriques

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

12.13- Au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles seront aménagés pour les véhicules cités à alinéa précédent, avec un minimum d'une place (arrondi au supérieur).

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.14- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

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

13.2- La protection des plantations existantes devra impérativement être assurée au maximum. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la parcelle par la plantation d'un arbre d'essence et de gabarit équivalents.

- 13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, en dehors des espaces verts, seuls les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés sont autorisés et les espaces bitumés ou enrobés.
- 13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.
- 13.5- Les haies végétales vives et les aménagements horticoles dans leur ensemble seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales et non invasives.
- 13.6- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être plantées et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 1m de profondeur. Les arbres de haute tige plantés sur dalle devront disposer à leur pied d'une réserve d'au moins 6m³ de terre végétale.
- 13.7- Les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées et présenter au minimum 10 cm d'épaisseur de terre végétale.
- 13.8- Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- 13.9- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructures participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...).

Dispositions particulières

Pour les équipements collectifs nécessitant l'aménagement d'aires extérieures tels que terrain de sport, cour d'exercice, cour de récréation..., il ne sera pas fait application des dispositions de l'article UR13, sous réserve que les matériaux utilisés permettent l'absorption des eaux de ruissellement. Dans ce cas, toutes les surfaces non construites et non occupées par de l'enrobé devront être plantées.

Coefficient d'espaces verts

- 13.10- Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.
- 13.11- Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

Espaces verts de pleine terre	Indice : 1
Espaces verts sur dalle (80cm minimum de terre végétale) et evergreen	Indice : 0,50
Espaces verts sur dalle (10cm minimum de terre végétale) (Toiture végétalisée par exemple)	Indice : 0,25

Equivalences :

1 m² de pleine terre = 1 m² de pleine terre

2 m² d'espaces verts sur dalle 80cm ou d'evergreen = 1 m² de pleine terre

4 m² d'espaces verts sur dalle 10cm = 1 m² de pleine terre

ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Zone N (zone naturelle et forestière)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle correspond aux espaces situés sur l'Île aux Loups, caractérisés par leur qualité paysagère et leur dimension identitaire, visuelle et symbolique.

Il s'agit ici de restreindre très fortement l'évolution du site de façon à préserver et à sanctuariser les qualités des espaces naturels du site

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

2.1- Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La transformation, l'agrandissement, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les équipements en lien avec l'exploitation et l'utilisation de la voie d'eau ;
- Les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Selon leur nature, les constructions et installations sont assujetties aux obligations suivantes :

- Raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;

- Mise en place d'un réseau intérieur du type séparatif conforme aux dispositions particulières définies notamment par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental de mars 1985 et de toutes nouvelles réglementations et normes en vigueur ;
 - En l'absence de réseau existant sous la voie qui dessert la construction, le constructeur pourra évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement autonome réalisés conformément aux réglementations en vigueur et notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 relatif aux prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectives.
- 4.2- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires pourra être soumis à certaines conditions et notamment au traitement préalable de ces liquides.
- 4.3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution par temps de pluie soit laminée et traitée en amont.
- 4.4- Il est donc recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussée poreuse...). Les modalités seront définies par les services d'assainissement concernés.
- 4.5- Les eaux claires provenant de drainage, nappes souterraines, sources, pompes à chaleur... ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.
- 4.6- Les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues de parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- 4.7- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur déshuileur.
- 4.8- Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés suivant les prescriptions d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau.
- 4.9- Chaque constructeur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais, l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les Services Publics.
- 4.10- Il devra être prévu dans les constructions, des locaux offrant la possibilité de stockage containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères. Pour les collectifs, ils devront prioritairement être accessibles depuis la voie publique.
- 4.11- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement devront respectées le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 6.1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4m par rapport à la crête de berge.
- 6.2- Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à, l'alignement ou en recul d'au moins 4m.

Saillies en surplomb des voies

- 6.3- Les saillies sont autorisées en surplomb des emprises et des voies publiques et en surplomb de la marge de recul si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :
- Elles doivent avoir une profondeur d'1m maximum ;
 - Elles doivent être placées à partir du plancher du 3ème niveau du sol naturel ;
 - L'écoulement des eaux pluviales ne doit pas se faire sur l'espace de circulation des piétons.

Isolation thermique

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

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1- En l'absence de baie(s), les constructions peuvent s'implanter :
- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - En retrait de ces limites.
- 7.2- Implantation en retrait
Un retrait d'une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives, balcons et terrasses compris, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché s'impose dans les cas suivants :
- en présence de baie(s) ;
 - si le terrain présente une largeur supérieure à 20m ;
 - par rapport aux limites séparatives formant fond de parcelle.

Dispositions particulières

- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :
- pour favoriser une continuité bâtie,
 - pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
 - pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.
 - Pour préserver le patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 7°.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la construction la plus proche avec un minimum de 4m.
- 8.2- Ces règles ne sont pas applicables aux annexes.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,50m au point le plus haut de la construction (à titre indicatif R+1+C).
- 10.2- La hauteur pourra être majorée de 3m maximum pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1- Se reporter au Titre 5 du règlement « Dispositions applicables au patrimoine ».

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1- Les espaces non bâtis devront être traités en espaces verts.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 14.1- Le coefficient d'occupation des sols est de 0,2.
- 14.2- Le COS est fixé à 1 pour les constructions liées aux activités sportives, de plein air et en lien avec l'utilisation de la voie d'eau.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1- Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE

**ARTICLE 1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS –
PROTECTION DES BATIMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE**

La commune de Nogent-sur-Marne offre un patrimoine bâti riche et varié, répertorié en trois catégories principales (se reporter au rapport de présentation) :

- bâtiments de grand intérêt
- bâtiments d'intérêt
- ensembles urbains remarquables

Ces éléments sont repérés sur la carte du patrimoine bâti remarquable, annexée au présent règlement, avec le code couleur suivant :

- bleu pour les bâtiments de Grand Intérêt
- violet pour les bâtiments d'Intérêt
- orange pour les ensembles urbains remarquables

La reconnaissance de ce patrimoine entraine une réglementation différente et appropriée en fonction de la qualité architecturale des éléments repérés.

Les constructions ou ensembles repérés sont les plus représentatifs ou les plus emblématiques. Toutefois tout le tissu urbain d'accompagnement présente un intérêt qui à ce titre est réglementée par les dispositions générales du présent article.

11.1 Règle générale

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

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

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

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

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

Pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée, nonobstant les dispositions de l'article 10, sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës.

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

11.2 Travaux sur constructions existantes

11.2.1 Principes généraux

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

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

11.2.2 Matériaux et aspect des façades

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

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

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

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

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

Percements

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie. Les menuiseries nouvelles doivent s'accorder avec les menuiseries existantes. De

manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont proscrites sur les constructions existantes quand elles ne sont pas d'origine.

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés (type lambrequin ...) ou intégrés à l'intérieur des volumes.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Éléments accompagnant les façades

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

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

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

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

Ravalement

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

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

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

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

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

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

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

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

Le nettoyage au karcher n'est pas autorisé.

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

Le nettoyage au karcher n'est pas autorisé.

11.2.3 Toiture

Dans les zones UP, UPr, UPb, UPrv, UPrm, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture terrasse.

Dans les zones UPv, UR, URc, UM, UMc, de manière générale, le choix du type de toiture (à pente ou terrasse) est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

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

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

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

Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées. La réalisation d'édicules d'accès à des toitures terrasses, permettant la mise en œuvre et l'entretien de leurs plantations, peut

être autorisée. Les édicules et équipements techniques devront être intégrés (se reporter au paragraphe suivant « ouvrages techniques »).

La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

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

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

Fenêtres de toit

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

Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

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

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

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

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

11.3 Constructions nouvelles

11.3.1 Principes généraux

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

tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines cohérentes.

Dans le secteur UPrv, les façades doivent respecter la trame parcellaire et doivent être conçues en harmonie avec les façades avoisinantes cohérentes.

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

Dans les zones UR, UM, UMc, URc et dans le cadre de réalisation d'un collectif au linéaire de façade important ou d'un îlot, les cours ou jardins situés à l'arrière des terrains doivent être de préférence visibles et participer au paysage de la rue. C'est pourquoi des vues et/ou des passages doivent être recherchés à partir de la rue. Ces vues ou passages peuvent être réalisés soit par des discontinuités des constructions, soit par des passages ou porches d'une hauteur au moins égale à 4,50 mètres. En cas de fermeture de ces passages ou porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou être constitués de matériaux transparents afin de ne pas occulter la vue depuis la rue.

11.3.2 Façades et pignons

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

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

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

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation (cf article 6), doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré tout en assurant, le cas échéant, une transition sur des voies de plus faible importance. L'angle ou le pan coupé de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, en harmonie avec le traitement des autres angles du carrefour.

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

Ouvertures

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

Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les matériaux

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

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

Accès

La surface de circulation des véhicules sur les espaces verts ou libres sera limitée. Les accès (portes et rampes) destinés aux véhicules doivent être intégrés à l'emprise du bâtiment.

Ils seront conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. A ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Annexes

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

11.3.3 Toitures

Dans les zones UP, UPr, UPb, UPrv, UPrm, de manière générale et pour préserver le caractère morphologique de chaque zone, la toiture à pente est imposée sur le bâtiment principal. Les annexes ou extensions, lorsqu'elles représentent moins de 30% de la surface (SdP) du bâtiment principal, peuvent admettre une toiture terrasse.

Dans les zones UPv, UR, URc, UM, UMc, de manière générale, le choix du type de toiture (à pente ou terrasse) est libre, dans la mesure où il s'inscrit dans le style architectural du projet et de son environnement.

Toiture à pente

La pente devra être en harmonie avec les bâtiments voisins.

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

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.

Les toits de type « à la mansart » sont proscrits.

Toiture terrasse

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

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

La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les gardes corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Ouvrages techniques

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

A l'occasion de travaux, qu'il s'agisse de toitures constituées de matériaux traditionnels (tuiles, zinc, ardoises,...) ou plus récents (bacs acier, tôles d'aluminium anodisé ou laqué,...) ou de terrasses, la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,...) doivent être systématiquement recherchés de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue. Ces éléments doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Fenêtres de toit

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

Les châssis seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

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

11.4 Façades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux

11.4.1 La façade de la devanture

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

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- la hauteur maximale de la façade commerciale à partir du sol ne peut excéder 5 mètres. De plus, les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage.
- l'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les vitrophanies ou panneaux opaques sont proscrits.

11.4.2 Les matériaux et les couleurs

Pour les devantures traditionnelles, dans la zone UPv, le bois peint est généralement préféré.

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

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

11.4.3 Les enseignes

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

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

11.4.4 L'éclairage

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

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

11.4.5 Les accessoires

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

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

11.5 Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions spécifiques à la zone UPb sont applicables conformément au cahier des charges du Bois de Vincennes (en annexe du PLU).

11.6 Dispositions diverses

11.6.1 Antennes de superstructure

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 3 mètres minimum des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Elles devront être compactes et leurs colories en rapport avec le bâtiment.

11.6.2 Locaux annexes et équipements techniques

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

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

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

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

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve que le dispositif soit posé en retrait du nu de la façade et que la totalité de l'emprise du percement soit traitée par un système de claires-voies ou ventelles, s'apparentant à celles des persiennes, et réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en briques, en meulières ou en pierre de taille, les coffrets de branchement ou de comptage des réseaux ne sont autorisés en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela sera possible, on les positionnera dans les soubassements, ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine.

11.6.3 Energies renouvelables

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

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

L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie solaire est autorisée en toiture et en façade arrière à condition que ces installations ne soient pas visibles de la rue et qu'elles respectent le caractère des constructions concernées et le caractère des lieux avoisinants (zone UPr).

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

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

11.7 Protection des bâtiments au titre de l'article L123.1.5.7

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de zonage patrimonial (annexé au PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme (ensembles urbains remarquables et architectures isolées remarquables : bâtiments de grand intérêt et bâtiments d'intérêt) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

11.7.1 Protection des bâtiments au titre de l'article L123.1.5.7

Bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7 - GRAND INTERET

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

Les modifications de volumes de toitures ne sont pas autorisées.

Les extensions sont uniquement possibles en adossement à la façade la moins visible depuis l'espace public.

Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

Bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7 - INTERET

Ces bâtiments seront conservés et restaurés, dans leurs dispositions d'origine ou supposées.

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

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

ENSEMBLE URBAIN REMARQUABLE repéré au titre de l'article L123.1.5.7

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

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

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

11.7.2 Dispositions générales applicables à l'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7

Eléments accompagnant les façades

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

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

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

Matériaux des couvertures

Les éléments de décor et de finition réalisés en plomb, en zinc, en cuivre, en terre cuite ou en bois (avants toits par exemple) seront conservés, restaurés.

Pour les bâtiments de grand intérêt, la restitution des éléments disparus est obligatoire selon les dispositions d'origine.

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

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

- La petite tuile plate de pays de teinte brun-rouge mélangée, sur les couvertures où elle existe encore, et au cas par cas, si le bâtiment en était primitivement couvert, et si sa charpente supporte le poids de la tuile

- L'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit
- Le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers
- La tuile mécanique côtelée rouge petit format, exclusivement pour les bâtiments du début du XXe siècle, ayant reçu ce type de couverture dès l'origine.

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

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

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

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

Les accessoires techniques

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

Ces coffrets seront entièrement encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, ils seront encastrés dans une partie pleine.

Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

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

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les climatiseurs pourront être encastrés dans les façades ou intégrés dans des baies existantes, sous réserve :

- que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade

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

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

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

11.7.3 Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés au titre de l'article L123 : GRAND INTERET

Les extensions adossées aux façades principales et latérales ne sont pas autorisées.

Les extensions sont autorisées sur la façade arrière. Le projet devra limiter les percements de la façade d'adossement.

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements

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

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

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

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

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

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

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

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

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

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

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparus ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées, restaurées et restituées.

Les nouvelles lucarnes ne sont pas autorisées.

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

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

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

Les capteurs solaires

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

Clôtures et espaces libres

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

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

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

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

11.7.4 Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments repérés au titre de l'article L123 : INTERET

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

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

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements

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

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

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

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

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

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

Travaux sur les percements, les menuiseries et les ferronneries

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

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

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

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

Dans le cas où un ou plusieurs garde-corps sont manquants ou disparates pour un même étage, ils seront reconstitués à partir du modèle existant. Si tous les garde-corps de la façade ou d'un même étage ont disparus ou sont incohérents, on pourra utiliser un modèle simple, cohérent avec la façade. L'unité sera recherchée, soit sur la totalité de la façade, soit par niveau.

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

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

Les nouveau châssis sont autorisés sur le versant opposés à la voie de desserte sous condition :

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

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les installations devront être entièrement réversibles et donc non destructrices (charpente et maçonneries).

Clôtures et espaces libres

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

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

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

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

11.7.5 Dispositions spécifiques applicables aux ensembles cohérents repérés au titre de l'article L123 : ENSEMBLE URBAIN REMARQUABLE

Le document graphique identifie des « ensembles urbains remarquables » que le PLU protège en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

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

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

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

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

Travaux de ravalement ou de modification des parements

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

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

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

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

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

Couvertures - Lucarnes et châssis de toit

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

Les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

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

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

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

Les nouveaux châssis sont autorisés sous condition :

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

Les capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires est autorisée tant qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public constituant l'ensemble urbain remarquable repéré.

Clôtures et espaces libres

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

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

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

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

ARTICLE 2 : REFERENCEMENT PATRIMOINE

Bâtiments référencés	N°rue	Référence Cadastrale	Classification	I*	GI*	MH
----------------------	-------	-------------------------	----------------	----	-----	----

* I = Bâtiment d'Intérêt

*GI = Bâtiment Grand Intérêt

*MH = Monument Historique

Rue de L'abbé Guilleminault

ABBE GUILLEMINAULT (rue) - 11	11	AG 42	Violet	1		
-------------------------------	----	-------	--------	---	--	--

Rue Agnès Sorel

Agnès SOREL (rue) - 32	32	AE 343	Violet	1		
Agnès SOREL (rue) - 34	34	AE 167	Bleu		1	
Agnès SOREL (rue) - 38	38	AE 173	Bleu		1	

Boulevard Albert 1er

ALBERT 1er (boulevard) - 8	8	AH 122	Violet	1		
ALBERT 1er (boulevard) - 10	10	AH 206	Violet	1		
ALBERT 1er (boulevard) - 16	16	AH 208	Violet	1		
ALBERT 1er (boulevard) - 18	18	AH 108	Bleu			1

Rue Amiral Courbet

AMIRAL COURBET (rue) - 12	12	Q 3	Violet	1		
AMIRAL COURBET (rue) - 17	17	N 98	Bleu			1
AMIRAL COURBET (rue) - 29	29	N 106	Violet	1		
AMIRAL COURBET (rue) - 41	41	K 157	Violet	1		
AMIRAL COURBET (rue) - 42	42	M 1	Violet	1		

Rue Ancelet

ANCELLET (rue) - 3	3	G 6	Violet	1		
--------------------	---	-----	--------	---	--	--

Villa André

ANDRE (villa) - 8	8	O 78	Violet	1		
ANDRE (villa) - 9	9	O 69	Violet	1		
ANDRE (villa) - 11	11	O 70	Violet	1		
ANDRE (villa) - 12	12	O 76	Violet	1		

Rue André PONTIER

André PONTIER (rue) - 3	3	AD 3	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 6	6	AE 105	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 8	8	L 217	Bleu			1
André PONTIER (rue) - 10	10	L 51	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 11	11	L 47	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 13	13	L 44	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 16	16	L 59	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 17	17	L 40	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 19	19	L 39	Violet	1		
André PONTIER (rue) - 21	21	L 38	Violet	1		

Rue Anquetil

ANQUETIL (rue) - 1	1	H 74	Violet	1
--------------------	---	------	--------	---

Rue Arboust

ARBOUST (rue) - 2	2	AH 37	Violet	1
ARBOUST (rue) - 11	11	AH 112	Violet	1
ARBOUST (rue) - 20	20	AH 74	Bleu	1

Rue Ardilière

Ardilière (rue) - 1	1	E 102	Violet	1
---------------------	---	-------	--------	---

Rue de l'Armistice

ARMISTICE (rue) - 1	1	AH 2	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 3	3	AH 3	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 3 bis	3 bis	AH 4	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 4	4	AG 84	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 5	5	AH 5	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 5 bis	5 bis	AH 6	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 7	7	AH 7	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 7 bis	7 bis	AH 8	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 8	8	AG 86	Bleu	1
ARMISTICE (rue) - 12	12	AG 89	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 14	14	AG 90	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 15	15	AH 12	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 16	16	AG 91	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 18	18	AG 92	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 19 bis	19 bis	AH 15	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 20	20	AG 93	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 22	22	AG 94	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 23	23	AH 17	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 24	24	AG 95	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 25	25	AH 18	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 26	26	AG 96	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 29	29	AH 20	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 32	32	AG 99	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 33	33	AH 22	Violet	1
ARMISTICE (rue) - 34	34	AG 100	Violet	1

Rue Aunier

AUNIER (rue) - 5	5	Q 15	Violet	1
AUNIER (rue) - 7	7	Q 23	Bleu	1

Rue Bapaume

BAPAUME (rue) - 21	21	N 14	Courant	
--------------------	----	------	---------	--

Rue Bauyn de Perreuse

BAUYN DE PERREUSE (rue) - 1 bis	1 bis	AE 346	Bleu	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 1 ter	1 ter	AE 346	Bleu	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 3	3	AE 182	Violet	1

Dispositions applicables au patrimoine

BAUYN DE PERREUSE (rue) - 5	5	AE 183	Violet	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 8 / Lycée Branly	8	AD 40	Violet	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 13	13	AE 187	Violet	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 14	14	AD 41	Bleu	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 15	15	AE 188	Violet	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 17 bis	17 bis	AE 227	Violet	1
BAUYN DE PERREUSE (rue) - 19	19	AE 191	Violet	1

Ile de Beauté

BEAUTE (île) - 14	14	AC 148	Violet	1
BEAUTE (île) - 15	15	AC 147	Violet	1
BEAUTE (île) - 16	16	AC 146	Violet	1
BEAUTE (île) - 21	21	AC 160	Violet	1
BEAUTE (île) - 24	24	AC 166	Violet	1
BEAUTE (île) - 27	27	AC 175	Violet	1
BEAUTE (île) - 38	38	AC 178	Bleu	1
BEAUTE (île) - 39	39	Z 109	Violet	1
BEAUTE (rue) - 4	4	AB 89	Violet	1
BEAUTE (rue) - 12 bis	12 bis	AB 178	Violet	1

Avenue belle Gabrielle

BELLE GABRIELLE (avenue) - 25	25	P 20	Violet	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 35 bis	35 bis	Q 5	Violet	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 43	43	S 27	Violet	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 49	49	S 20	Bleu	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 51	51	S 3	Violet	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 52	52	S 2	Violet	1
BELLE GABRIELLE (avenue) - 56	56	U 124	Violet	1

Rue Brillet

BRILLET (rue) - 11	11	L63	Violet	1
--------------------	----	-----	--------	---

Grande rue Charles de Gaulle

CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 14	14	AB 192	Bleu (principal) Violet (annexe)	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 18	18	AB 41	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 20	20	AB 42	Bleu	1
CHARLE DE GAULLE (grande rue) - 29	29	AB 11	Violet	1
CHARLE DE GAULLE (grande rue) - 31	31	AB 10	Bleu	1
CHARLE DE GAULLE (grande rue) - 33	33	AB 9	Violet	1
CHARLE DE GAULLE (grande rue) - 39	39	M 178	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 56	56	AD 119	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 58	58	AD 97	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 60	60	AD 121	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 79	79	AE 91	Bleu	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 81	81	AE 90	Bleu	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 83	83	AE 89	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 85	85	AE 78	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 90	90	AE 223	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 93	93	AE 48	Violet	1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 96	96	AE 115	Bleu	1

Dispositions applicables au patrimoine

CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 101	101	AE 43	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 119	119	G 19	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 121	121	G 182	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 122	122	AG 8	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 132	132	AG 29	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 132 bis	132 bis	AG 125	Noir		1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 134	134	AG 32	Bleu		1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 140	140	AG 37	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 141	141	G 39	Bleu		1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 144	144	AG 73	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 145	145	G 96	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 148 bis	148 bis	AG 77	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 150	150	AG78	Noir		1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 151	151	G 100	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 152	152	AG 81	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 154	154	AG 82	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 156	156	AG 83	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 158	158	AH 168	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 158 bis	158 bis	AH 169	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 160	160	AH 1	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 163	163	G 121	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 165	165	G 122	Noir		1
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 166	166	AH 35	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 167 bis	167	F 33	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 171	171	F 36	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 173	173	F 144	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 174	174	AH 138	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 178	178	AH 150	Violet	1	
CHARLES DE GAULLE (grande rue) - 186	186	AH 160	Violet	1	

Rue Charles V

CHARLES V (rue) - 6	6	Y 77	Violet	1	
CHARLES V (rue) - 11	11	Z 114	Violet	1	
CHARLES V (rue) - 13	13	Z 112	Bleu		1
CHARLES V (rue) - 16	16	Y 53	Bleu		1
CHARLES V (rue) - 20	20	Y 119	Violet	1	

Rue Charles VII

CHARLES VII (rue) - 16 / Maison des Artistes	16	AF 1	Violet	1	
--	----	------	--------	---	--

Villa des Chênes

CHENES (villa) - 2	2	S 15	Violet	1	
CHENES (villa) - 3	3	S 7	Violet	1	
CHENES (villa) - 4	4	S 14	Violet	1	
CHENES (villa) - 6	6	S 13	Violet	1	
CHENES (villa) - 8	8	S 12	Violet	1	
CHENES (villa) - 10	10	S 11	Violet	1	
CHENES (villa) - 12	12	S 10	Violet	1	

Rue des Clamarts

CLAMARTS (rue) - 8	8	G 64	Violet	1	
--------------------	---	------	--------	---	--

Dispositions applicables au patrimoine

CLAMARTS (rue) - 10	10	G 65	Bleu	1
CLAMARTS (rue) - 49	49	H 101	Violet	1
CLAMARTS (rue) - 53	53	H 103	Violet	1

Rue des Coulmiers

COULMIERS (rue) - 1	1	F 38	Violet	1
COULMIERS (rue) - 2	2	F 94	Violet	1
COULMIERS (rue) - 8	8	F 86	Violet	1
COULMIERS (rue) - 14	14	F 82	Violet	1
COULMIERS (rue) - 22	22	F 71	Violet	1
COULMIERS (rue) - 32	32	F 66	Violet	1
COULMIERS (rue) - 72	72	E 40	Violet	1
COULMIERS (rue) - 74	74	E 41	Violet	1
COULMIERS (rue) - 76	76	E 42	Violet	1

Rue Dagobert

DAGOBERT (rue) - 1	1	AG 77	Violet	1
--------------------	---	-------	--------	---

Rue des Défenseurs de Verdun

DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 3	3	AH 235	Bleu	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 4	4	AH 32	Violet	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 5	5	AH 38	Bleu	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 6	6	AH 30	Violet	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 7	7	AH 39	Bleu	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 8	8	AH 29	Violet	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 13 bis	13 bis	AH 224	Violet	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 17	17	AH 45	Violet	1
DEFENSEURS DE VERDUN (rue) - 20	20	AH 52	Violet	1

Boulevard des Deux Communes

DEUX COMMUNES (boulevard) - 4	4	N13	Violet	1
DEUX COMMUNES (boulevard) - 6	6	N 62	Violet	1

Rue Duvelleroy

DUVELLEROY (rue) - 2	2	Y 14	Violet	1
DUVELLEROY (rue) - 3	3	Y 13	Violet	1
DUVELLEROY (rue) - 4	4	Y 12	Violet	1

Rue Edmond Vitry

Edmond VITRY (rue) - 1	1	AG 72	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 2	2	AG 116	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 3	3	AG 137	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 5	5	AG 70	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 7	7	AG 68	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 11	11	AG 141	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 12	12	AG 43	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 13	13	AG 66	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 14	14	AG 48	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 15	15	AG 65	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 16	16	AG 49	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 18	18	AG 50	Bleu	1

Dispositions applicables au patrimoine

Edmond VITRY (rue) - 20	20	AG 51	Bleu	1
Edmond VITRY (rue) - 21	21	AG 59	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 22	22	AG 52	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 23	23	AG 58	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 24	24	AG 114	Bleu	1
Edmond VITRY (rue) - 26	26	AG 115	Violet	1
Edmond VITRY (rue) - 31	31	AG 54	Violet	1

Rue Emile Brisson

Emile BRISSON (rue) - 7	7	M 172	Bleu	1
Emile BRISSON (rue) - 9	9	M 244	Violet	1

Rue Emile Zola

Emile ZOLA (rue) - 12	12	L 45	Violet	1
Emile ZOLA (rue) - 20	20	L 36	Violet	1
Emile ZOLA (rue) - 20 bis	20 bis	L 35	Violet	1
EMILE ZOLA (rue) - 22	22	L30 – L191	Violet	1
Emile ZOLA (rue) - 28	28	M 143	Violet	1

Square d'Estiennes d'Orves

ESTIENNE D'ORVES (square) Hôtel de Ville	-	F 37	Bleu	1
--	---	------	------	---

Place de l'Europe

EUROPE (place) - 3	3	G 40	Violet	1
--------------------	---	------	--------	---

Square Fontaine

FONTAINE (square) - 1 à 9	1 à 9	AE 339	Violet	1
FONTAINE (square) - 2	2	AE 151	Violet	1
FONTAINE (square) - 4	4	AE 152	Violet	1
FONTAINE (square) - 6	6	AE 153	Violet	1
FONTAINE (square) - 8	8	AE 157	Violet	1
FONTAINE (square) - 10	10	AE 158	Violet	1
FONTAINE (square) - 12	12	AE 159	Violet	1
FONTAINE (square) - 14	14	AE 160	Violet	1
FONTAINE (square) - 16	16	AE 161	Violet	1

Rue de Fontenay

FONTENAY (rue) - 8	8	Q 64	Violet	1
FONTENAY (rue) - 8 bis	8 bis	Q 96	Bleu	1
FONTENAY (rue) - 13	13	Q 117	Violet	1
FONTENAY (rue) - 24	24	Q 34	Violet	1
FONTENAY (rue) - 32	32	Q 30	Violet	1
FONTENAY (rue) - 34	34	N 7	Violet	1
FONTENAY (rue) - 36	36	N 201	Violet	1
FONTENAY (rue) - 38	38	N 5	Violet	1
FONTENAY (rue) - 63	63	O 73	Violet	1
FONTENAY (rue) - 67	67	O 72	Violet	1
FONTENAY (rue) - 87	87	O 36	Bleu	1

Rue François Rolland

Dispositions applicables au patrimoine

François ROLLAND (rue) - 72	72	AD 60	Violet	1
Rue Gabriel Péri				
Gabriel PERI (rue) - 4	4	AB 12	Bleu	1
Gabriel PERI (rue) - 6	6	AB 13	Violet	1
Gabriel PERI (rue) - 12	12	AB 16	Violet	1
Boulevard Galliéni				
GALLIENI (boulevard) - 2	2	G 95	Violet	1
GALLIENI (boulevard) - 16	16	G 59	Violet	1
Boulevard Gambetta				
GAMBETTA (boulevard) - 6	6	Q 115	Bleu	1
GAMBETTA (boulevard) - 7	7	Q 89	Violet	1
GAMBETTA (boulevard) - 9	9	Q 88	Violet	1
GAMBETTA (boulevard) - 44	44	O 132	Violet	1
GAMBETTA (boulevard) - 54	54	O 59	Violet	1
Rue du Général Chanzy				
GENERAL CHANZY (rue) - 10 bis	10 bis	M 51	Bleu	1
GENERAL CHANZY (rue) - 11	11	M 115	Violet	1
GENERAL CHANZY (rue) - 48	48	N 95	Violet	1
Rue du Général Faidherbe				
GENERAL FAIDHERBE (rue) - 3	3	Q 184	Violet	1
GENERAL FAIDHERBE (rue) - 4	4	M 189	Bleu	1
GENERAL FAIDHERBE (rue) - 5	5	Q 54	Violet	1
GENERAL FAIDHERBE (rue) - 6	6	M 121	Violet	1
GENERAL FAIDHERBE (rue) - 20	20	M 106	Violet	1
Avenue Georges Clémenceau				
Georges CLEMENCEAU (avenue) - 1	1	P 31	Bleu	1
Georges CLEMENCEAU (avenue) - 9	9	Q 93	Violet	1
Rue Gustave Lebegue				
Gustave LEBEGUE (rue) - 3	3	L 58	Violet	1
Gustave LEBEGUE (rue) - 7	7	L 56	Violet	1
Rue Guy Mocquet				
GUY MOCQUET (rue) - 15	15	I 19	Bleu	1
GUY MOCQUET (rue) - 21	21	I 15	Violet	1
Rue des Héros Nogentais				
HEROS NOGENTAIS (rue) - 1	1	L 48	Violet	1
HEROS NOGENTAIS (rue) - 88 (2 annexes arrières)	88	F 37	Violet	1
HEROS NOGENTAIS (rue) - 95	95	F 175	Violet	1
Promenade Ile de Beauté				
ILE DE BEAUTE (promenade) - 30	30	AC 120	Violet	1
ILE DE BEAUTE (promenade) - 33	33	AC 121	Violet	1

Dispositions applicables au patrimoine

ILE DE BEAUTE (promenade) - 36	36	AC 128	Bleu	1
ILE DE BEAUTE (promenade) - 36 bis	36 bis	AC 133	Bleu	1

Rue Jacques Kable

Jacques KABLE (rue) - 23	23	AH 219	Violet	1
Jacques KABLE (rue) - 25	25	AH 59	Violet	1
Jacques KABLE (rue) - 29	29	AH 61	Violet	1
Jacques KABLE (rue) - 44	44	AI 256	Violet	1

Rue Jean Moulin

Jean MOULIN (rue) - 3	3	AB 4	Violet	1
Jean MOULIN (rue) - 5	5	AB 3	Violet	1

Rue Jean Soulès

Jean SOULES (rue) - 12	12	L 18	Violet	1
Jean SOULES (rue) - 14	14	L 19	Violet	1
Jean SOULES (rue) - 16	16	L 24	Violet	1
Jean SOULES (rue) - 18	18	L 25	Violet	1
JEAN SOULES (rue) - 20	20	L 27	Bleu	1

Avenue de Joinville

JOINVILLE (avenue) - 34	34	U 111	Violet	1
JOINVILLE (avenue) - 40	40	U 102	Violet	1
JOINVILLE (avenue) - 50	50	U 90	Violet	1
JOINVILLE (avenue) - 52	52	U 88	Bleu	1
JOINVILLE (avenue) - 53	53	V 5	Bleu	1

Rue José Dupuis

José DUPUIS (rue) - 1 bis	1 bis	AH 103	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 2	2	AH 101	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 3	3	AH 104	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 5	5	AH 105	Bleu	1
José DUPUIS (rue) - 6	6	AH 97	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 6 bis	6 bis	AH 96	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 7	7	AH 106	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 9	9	AH 107	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 10	10	AH 94	Violet	1
José DUPUIS (rue) - 10 bis	10 bis	AH 92	Violet	1

Rue Jules Ferry

Jules FERRY (rue) - 4	4	AE 85	Violet	1
-----------------------	---	-------	--------	---

Rue du Lac

LAC (rue) - 3	3	F 6	Violet	1
LAC (rue) - 9	9	F 10	Bleu	1

Villa Ledoux

LE DOUX (villa) - 27	27	O 37	Violet	1
----------------------	----	------	--------	---

Rue Lemancel

Dispositions applicables au patrimoine

LEMANCEL (rue) - 3	3	AH 153	Bleu	1
LEMANCEL (rue) - 5	5	AH 154	Bleu	1
LEMANCEL (rue) - 9	9	AH 156	Violet	1
LEMANCEL (rue) - 10	10	AH 146	Violet	1

Rue Lepoutre

LEPOUTRE (rue) - 1 bis	1 bis	E 5	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 3	3	E 6	Bleu	1
LEPOUTRE (rue) - 3 bis	3 bis	E 7	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 9	9	E 10	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 11	11	E 11	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 13	13	E 12	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 13 bis	13 bis	E 13	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 15	15	E 14	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 17	17	E 15	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 21	21	E 17	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 21 bis	21 bis	E 18	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 23	23	E 20	Violet	1
LEPOUTRE (rue) - 27	27	E 22	Violet	1

Rue Leprince

LEPRINCE (rue) - 4	4	AB 100	Violet	1
LEPRINCE (rue) - 6	6	AB 101	Violet	1
LEPRINCE (rue) - 16	16	Z 44	Violet	1

Rue Lequesne

LEQUESNE (rue) - 5	5	I 53	Violet	1
--------------------	---	------	--------	---

Rue Lucien Bellivier

Lucien BELLIVIER (rue) - 3	3	F 105	Violet	1
Lucien BELLIVIER (rue) - 5	5	F 55	Violet	1
Lucien BELLIVIER (rue) - 7	7	F 56	Violet	1
Lucien BELLIVIER (rue) - 9	9	F 57	Violet	1
Lucien BELLIVIER (rue) - 12	12	F 121	Violet	1
Lucien BELLIVIER (rue) - 15	15	F 179	Violet	1

Rue de la Mairie

MAIRIE (rue) - 9	9	F 41	Violet	1
MAIRIE (rue) - 11	11	F 40	Violet	1

Rue Manessier

MANESSIER (rue) - 37	37	N 107	Violet	1
MANESSIER (rue) - 63	63	N 131	Violet	1

Rue Marcelle

MARCELLE (rue) - 6	6	AH 117	Violet	1
MARCELLE (rue) - 11	11	AH 125	Violet	1
MARCELLE (rue) - 14	14	AH 123	Violet	1

Avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny

Dispositions applicables au patrimoine

Maréchal de LATTRE DE TASSIGNY (avenue) - 4 / Sous-préfecture	4	AE 289	Violet	1
Rue du Maréchal Vaillant				
Maréchal VAILLANT (rue) - 2 bis	2 bis	F 47	Violet	1
Maréchal VAILLANT (rue) - 4	4	F 48	Violet	1
Maréchal VAILLANT (rue) - 7	7	F 31	Violet	1
Maréchal VAILLANT (rue) - 9	9	F 29	Violet	1
Maréchal VAILLANT (rue) - 15	15	F 20	Violet	1
Maréchal VAILLANT (rue) - 17	17	F 19	Violet	1
Boulevard de la Marne				
MARNE (boulevard) - 7	7	Z 62	Violet	1
MARNE (boulevard) - 9	9	Z 101	Violet	1
MARNE (boulevard) - 24 bis	24 bis	X 90	Violet	1
MARNE (boulevard) - 44	44	X 28	Violet	1
MARNE (boulevard) - 44 bis	44 bis	X 27	Violet	1
MARNE (boulevard) - 46 bis	46 bis	X 25	Violet	1
Avenue des Marronniers				
MARRONNIERS (avenue) - 26	26	P 3	Violet	1
Avenue Merisiers				
MERISIERS (avenue) - 16	16	S 4	Violet	1
Rue de la Muette				
MUETTE (rue) - 5 / Ecole Val de Beauté	5	AD 135	Violet	1
Avenue Odette				
ODETTE (avenue) - 6	6	P 50	Bleu	1
Rue Paul Bert				
PAUL BERT (rue) - 23	23	L155	Violet	1
PAUL BERT (rue) - 46	46	I1	Violet	1
Rue de Plaisance				
PLAISANCE (rue) - 19	19	H 155	Violet	1
PLAISANCE (rue) - 24	24	E 72	Violet	1
PLAISANCE (rue) - 30	30	E 102	Violet	1
Rue Plisson				
PLISSON (rue) - 2	2	Q 86	Violet	1
PLISSON (rue) - 2 bis	2 bis	Q 84	Violet	1
PLISSON (rue) - 3	3	O 98	Violet	1
PLISSON (rue) - 4	4	Q 83	Violet	1
PLISSON (rue) - 5	5	O 97	Violet	1
PLISSON (rue) - 6	6	Q 82	Violet	1
PLISSON (rue) - 7	7	O 96	Violet	1
PLISSON (rue) - 8	8	Q 81	Violet	1
PLISSON (rue) - 9	9	O 95	Violet	1
PLISSON (rue) - 11	11	O 143	Violet	1

Rue du Pont de Noyelles

PONT DE NOYELLES (rue) - 4	4	H 99	Violet	1
----------------------------	---	------	--------	---

Boulevard de la République

REPUBLIQUE (boulevard) - 3	3	AH 140	Noir	1
REPUBLIQUE (boulevard) - 4	4	AH 134	Bleu	1
REPUBLIQUE (boulevard) - 6	6	AH 133	Violet	1
REPUBLIQUE (boulevard) - 9	9	AH 143	Violet	1
REPUBLIQUE (boulevard) - 11	11	AH 144	Bleu	1

Rue Saint Quentin

SAINT QUENTIN (rue) - 20	20	M 18	Violet	1
SAINT QUENTIN (rue) - 25	25	M 74	Violet	1
SAINT QUENTIN (rue) - 54	54	N 121	Violet	1
SAINT QUENTIN (rue) - 61	61	N 83	Violet	1
SAINT QUENTIN (rue) - 65	65	N 171	Violet	1
SAINT QUENTIN (rue) - 69	69	N 76	Violet	1

Rue Saint Sébastien

SAINT SEBASTIEN (rue) - 5	5	AE 15	Violet	1
SAINT SEBASTIEN (rue) - 14	14	G 12	Violet	1

Villa Sainte Marthe

SAINTE MARTHE (villa) - 3	3	AB 61	Violet	1
---------------------------	---	-------	--------	---

Avenue Simone

SIMONE (avenue) - 2	2	AH 70	Violet	1
---------------------	---	-------	--------	---

Avenue de la Source

SOURCE (avenue) - 8	8	Q 6	Violet	1
SOURCE (avenue) - 10	10	Q 4	Violet	1
SOURCE (avenue) - 20	20	S 31	Violet	1
SOURCE (avenue) - 22	22	S 38	Violet	1
SOURCE (avenue) - 49	49	U 47	Violet	1
SOURCE (avenue) - 54	54	U 15	Bleu	1
SOURCE (avenue) - 57	57	U 43	Violet	1
SOURCE (avenue) - 61	61	U 17	Violet	1
SOURCE (avenue) - 63	63	U 18	Violet	1
SOURCE (avenue) - 65	65	U 19	Violet	1

Boulevard de Strasbourg

STRASBOURG (boulevard) - 2-2 bis	2-2 bis	AB 152	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 18	18	AB 1	Bleu	1
STRASBOURG (boulevard) - 25	25	Q 57	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 31	31	M 125	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 57	57	K 260	Violet	1
STRASBOURG (boulevard) - 100	100	J 76	Violet	1

Avenue Suzanne

Dispositions applicables au patrimoine

SUZANNE (avenue) - 6	6	AB 46	Violet	1
SUZANNE (avenue) - 8	8	AB 49	Violet	1
SUZANNE (avenue) - 16	16	AB 57	Violet (annexe)	1

Rue du Thiers

THIERS (rue) - 38	38	H 62	Violet	1
-------------------	----	------	--------	---

Avenue du Val de Beauté

VAL DE BEAUTE (avenue) - 15	15	AC 5	Violet	1
VAL DE BEAUTE (avenue) - 17	17	AC 6	Violet	1
VAL DE BEAUTE (avenue) - 82	82	AC 86	Violet	1

Rue Victor Basch

Victor BASCH (rue) - 3	3	Y 22	Violet	1
Victor BASCH (rue) - 11	11	Y 27	Violet	1
Victor BASCH (rue) - 14	14	Y 123	Violet	1
Victor BASCH (rue) - 17	17	Y 30	Violet	1
Victor BASCH (rue) - 19	19	Y 6	Bleu	1
Victor BASCH (rue) - 21	21	Y 4	Bleu	1
Victor BASCH (rue) - 25	25	AB 134	Violet	1

Avenue Victor Hugo

Victor HUGO (avenue) - 3	3	Y 35	Bleu	1
Victor HUGO (avenue) - 4	4	Y 39	Violet	1
Victor HUGO (avenue) - 7	7	Y 33	Violet	1
Victor HUGO (avenue) - 12	12	Y103	Noir	1

Rue Yvon

YVON (rue) - 20	20	AE 156	Violet	1
YVON (rue) - 22	22	AE 155	Violet	1
YVON (rue) - 24	24	AE 154	Violet	1

337 58 5

ARTICLE 3 : ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER

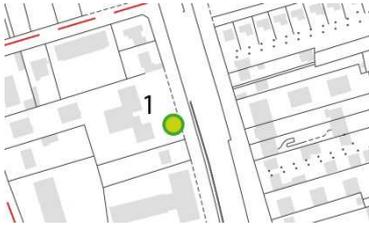
Arbre n°1

ABIES alba - sapin

Adresse :

24 avenue des Marronniers

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

18 à 20 m

Port :

Libre, pas ou peu de taille et d'élagage réalisé.

Etat phytosanitaire :

Bon

hors étude structurelle

Arbre n°2

CEDRUS atlantica - cèdre

Adresse : 24 avenue des Marronniers

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur : 18 à 20 m

Port : port libre

Etat phytosanitaire : Bon

hors étude structurelle

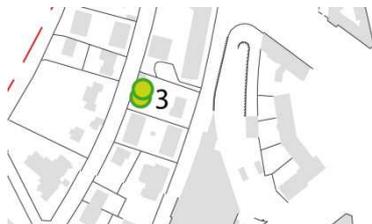
Ensemble de trois arbres n°3

QUERCUS petraea - chêne

Adresse :

7 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

15 à 18 m

Port :

- Couronne légèrement remontée
- Taille de quelques branches charpentières
- Taille douce laissant une couronne au port libre

Etat phytosanitaire :

Bon

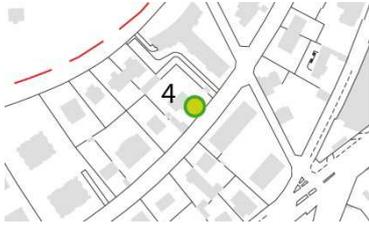
hors étude structurelle

Arbre n°4

QUERCUS petraea - chêne

Adresse : 20 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur : 15 à 18 m

Port :
- Remontée
- Peu de taille

Etat phytosanitaire : Bon
hors étude structurelle

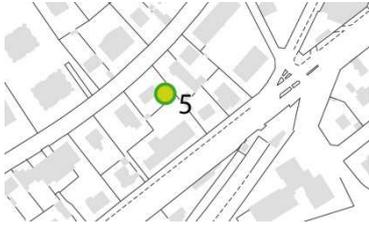
Arbre n°5

QUERCUS petraea - chêne

Adresse :

21 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

15 à 18 m

Port :

Taille pour limiter l'étalement de la couronne sur certaines charpentières

Etat phytosanitaire :

Bon

hors étude structurelle

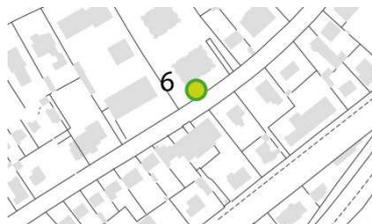
Arbre n°6

QUERCUS petraea - chêne

Adresse :

28 avenue des Marronniers

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur : 18 à 20 m

Port :
- Couronne remontée
- Tailles de formation

Etat phytosanitaire : Bon
hors étude structurelle

Arbre n°7

QUERCUS petraea - chêne

Adresse :

3 avenue des Merisiers

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

15 à 18 m

Port :

- Couronne remontée
- Tailles de formation

Etat phytosanitaire :

Bon

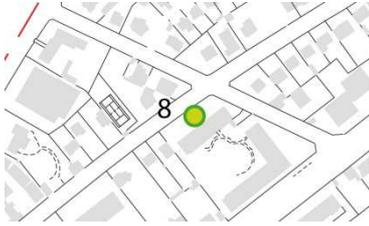
hors étude structurelle

Arbre n°8

QUERCUS petraea - chêne

Adresse : 45 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur : 15 à 18 m

Port :
- Couronne remontée
- Tailles de formation

Etat phytosanitaire : Bon
hors étude structurelle

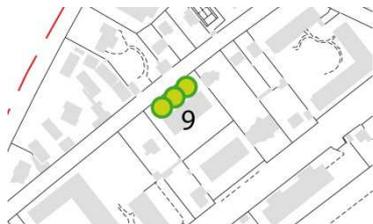
Ensemble de trois arbres n°9

QUERCUS petraea – chêne

Adresse :

53-55 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

18 à 20 m

Port :

- Couronnes remontées
- Taille de branches charpentières

Etat phytosanitaire :

bon

hors étude structurelle

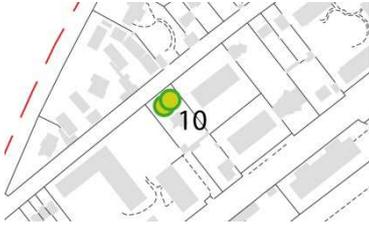
Ensemble de deux arbres n°10

QUERCUS petraea – chêne

Adresse :

57 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

18 à 20 m

Port :

- Couronnes remontées
- Taille de branches charpentières

Etat phytosanitaire :

satisfaisant

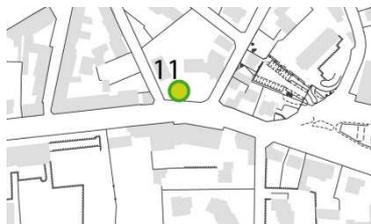
hors étude structurelle

Arbre n°11

***CEDRUS atlantica* – cèdre de l'Atlas**

Adresse : 39 Grande Rue Charles de Gaulle

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur : 18 à 20 m

Port :
- couronne remontée à 6-7m,
- taille de grosses branches charpentières
- arrachage d'une branche charpentière montrant une cicatrice qui se creuse

Etat phytosanitaire : peu satisfaisant

hors étude structurelle

Arbre n°12

TILIA tomentosa – tilleul argenté

Adresse : Face au 23 bis rue Cury

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :	7.5 à 9 m
Port :	Taille en têtard
Etat phytosanitaire :	Bon
<i>hors étude structurelle</i>	

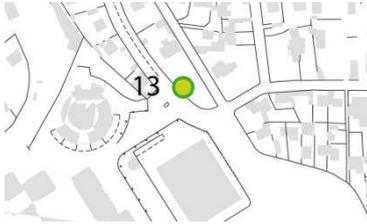
Arbre n°13

QUERCUS petraea – chêne

Adresse :

11 avenue Victor Hugo

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

15 à 18 m

Port :

Libre, pas ou peu de taille et d'élagage réalisé.

Etat phytosanitaire :

Bon – satisfaisant – peu satisfaisant - mauvais

hors étude structurelle

Arbre n°14

CEDRUS atlantica – cèdre

Adresse :

6 avenue de Neptune

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

10 à 15 m

Port :

Couronne remonté

Etat phytosanitaire :

Bon

hors étude structurelle

Arbre n°15

CUPRESSUS sp. – cyprès

Adresse :

9 rue des Défenseurs de Verdun

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :

12 à 15 m

Port :

Libre, pas ou peu de taille et d'élagage réalisé.

Etat phytosanitaire :

Bon

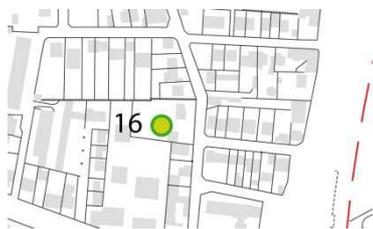
hors étude structurelle

Arbre n°16

***PTEROCARYA fraxinifolia* – noyer du Caucase**

Adresse : 20 rue Labourst

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :	8 à 10 m
Port :	Libre, pas ou peu de taille et d'élagage réalisé.
Etat phytosanitaire :	bon
<i>hors étude structurelle</i>	

Arbre n°17

***CEDRUS libani* – cèdre du Liban**

Adresse : 2 rue Labourst

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

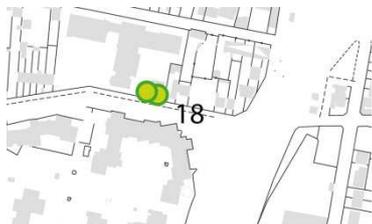
Hauteur :	15 à 18 m
Port :	Taille de certaines branches charpentières
Etat phytosanitaire :	Bon
<i>hors étude structurelle</i>	

Ensemble de deux arbres n°18

PLATANUS x acerifolia – platane

Adresse : 24 avenue de la Source

Localisation dans la parcelle :



Description du sujet :

Hauteur :	10 à 15 m
Port :	- Couronnes rehaussées - Tailles conservant un port libre
Etat phytosanitaire :	Bon
<i>hors étude structurelle</i>	