

ZONE UM 1

Cette zone regroupe les espaces à forte dominante pavillonnaire de Maisons-Alfort.

Dans cette zone un secteur particulier est distingué, le secteur UM1a, correspondant à la citée Saint Vincent de Paul.

ARTICLE 1 - zone UM1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
2. les constructions à destination agricole, d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier ;
3. les constructions à destination de commerce dans **le secteur UM1a** ;
4. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

ARTICLE 2 - zone UM1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. les constructions, ouvrages ou travaux à **destination de commerce et d'artisanat** à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;
3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des **risques d'inondation**, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°4.1 du dossier de PLU).

2.3 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal

1. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement ;
2. Les coupes et abattages des arbres ou l'aménagement des jardins listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° sont soumis à un régime de déclaration préalable (article R.421-17- d du code de l'urbanisme).

2.4 Conditions relatives au champ d'application de la règle

1. Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

ARTICLE 3 - zone UM1

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

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

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès directs* doivent avoir une largeur qui soit en proportion et en harmonie avec le linéaire de clôture dans lequel le portail s'inscrit.

Les accès indirects* constitués par une servitude de passage ou une bande de terrain, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres sur toute leur profondeur.

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

Le nombre d'accès des véhicules motorisés par terrain* localisé sur une même voie est limité à un.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 4 - zone UM1

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 Raccordement au réseau

Le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire. Seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004).

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

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.2 Traiter la pollution des eaux usées

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

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

4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre

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

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

4.3.1 *Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie*

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

4.3.2 *Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales*

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent être étudiés dans la perspective de limiter à 2l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

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

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

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

4.3.3 *Récupération des eaux pluviales*

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

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

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction selon les dispositions de l'arrêté municipal réglementant la collecte des ordures ménagères (cf pièce 4.1 du PLU).

ARTICLE 5 - zone UM1

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Tout terrain* issu d'une division intervenue postérieurement à la date d'approbation du PLU doit avoir une superficie minimale de 300 m² pour être constructible.

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée pour les terrains* :

- existants avant la date d'approbation du PLU ;
- destinés à accueillir une construction ou une installation nécessaire à un service public.

ARTICLE 6 - zone UM1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la limite de voie*.

Ce recul, mesuré perpendiculairement à la limite de voie*, doit être, pour la façade principale de la construction :

- au moins égal à 4 mètres ;
- et au plus égal à 6 mètres.

Ce recul peut être compris entre 4 et 7 mètres pour la partie de la construction comportant l'accès à un stationnement semi-enterré.

La partie de la construction située dans la marge de recul comprise entre 4 et 6 mètres de la limite de voie*, telle qu'elle est définie ci-dessus, doit avoir un linéaire de façade* au plus égal à 9 mètres.

6.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation à la limite de voie* ou avec un recul différent peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Pour les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage et listées dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU) pour que les travaux d'extension ou de surélévation puissent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées à la limite de voie* ou avec un recul inférieur à 4 mètres ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation à la limite de voie* ou avec un recul inférieur à 4 mètres ou supérieur à 6 mètres ;
4. lorsque des constructions voisines sont implantées, de façon homogène mais différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2, la construction peut être implantée comme les constructions voisines dans l'objectif de conserver une harmonie d'ensemble ;
5. lorsqu'une construction est édifée sur un terrain à l'angle de deux voies elle peut être implantée à la limite d'une ou des deux voies dès lors que cette implantation est en harmonie avec celle des constructions édifées le long des voies considérées.

ARTICLE 7 - zone UM1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

7.1.1 ***Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale****

La bande de constructibilité principale* s'applique sur une profondeur de **20 mètres**.

Dans cette bande, les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives*, de la façon suivante :

- en limite ou en retrait, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 12 mètres au droit de la limite de la voie* ;
- en retrait d'au moins une limite séparative* dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 12 mètres au droit de la limite de la voie*.

Dans le **secteur UM1a**, les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative.

Dès lors qu'une construction est implantée sur une seule limite séparative, le choix d'implantation doit être guidé par l'implantation des constructions voisines et de préférence être accolée à la construction limitrophe édifée en limite séparative.

7.1.2 Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

Dans la bande de constructibilité secondaire*, les constructions peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives*.

7.2 Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres.
- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à 2 mètres.

7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au chapitre 7.2 ;
2. lorsqu'il existe une servitude de cour commune*, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les distances d'implantation sont alors fixées par l'article 8 ;
3. lorsqu'il s'agit d'une construction ou une installation nécessaire à un service public dont la nature ou le fonctionnement imposent une implantation différente de celle prévue aux chapitres 7.1 et 7.2. Dans ce cas, la construction peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

ARTICLE 8 - zone UM1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (L) séparant deux constructions sur un même terrain* doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade de construction projetée ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres, pour les constructions ou parties de construction comportant des baies* ;
- à 4 mètres, pour les constructions ou parties de construction ne comportent pas de baies*.

ARTICLE 9 - zone UM1

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions doit être au plus égal à 40% de la superficie totale du terrain.

En outre, dans la bande de constructibilité secondaire*, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 10% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité secondaire.

Dans le **secteur UM1a**, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Pour les constructions destinées à un service public, le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être au plus égal à 80% de la superficie totale du terrain.

9.2 Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie au chapitre 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise au sol de la construction peut être augmentée de 10 m² en rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 - zone UM1

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Règle générale

10.1.1 Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité principale*

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 9 mètres.

En outre, la hauteur de façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 6 mètres.

Cette hauteur est portée à 7 mètres :

- dans le cas de toiture destinée à accueillir une toiture végétalisée ou des dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables afin que ces dispositifs soient masqués ;
- dans le cas de travaux de surélévation d'une construction repérée au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* (cf Annexes du règlement) dès lors qu'il s'agit de préserver une volumétrie harmonieuse de ladite construction et/ou de l'ensemble architectural dans lequel elle s'insère ;
- dans le cas d'une construction nécessaire à un service public.

10.1.2 Hauteur des constructions dans la bande de constructibilité secondaire*

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 4,50 mètres.

Toutefois, la hauteur de la façade de la construction mesurée du sol existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut être supérieure à 3,50 mètres.

Les constructions doivent comporter un seul niveau*.

ARTICLE 11 - zone UM1

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

S'agissant du choix des couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries, des devantures des façades commerciales ainsi que certains matériaux, il convient de se référer au nuancier porté en annexe du PLU (pièce n° 5).

11.1.1 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les toitures terrasses et l'utilisation du zinc sont admises pour le couronnement* des constructions d'architecture contemporaine, des constructions à basse consommation d'énergie (en référence aux textes en vigueur), des toitures végétalisées ou des extensions de faible volume.

11.1.2 Les ouvertures en toiture

Les châssis de toit doivent être composés avec les baies des étages droits.

Leur proportion est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

Leur encastrement doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

11.1.3 Les clôtures le long de la limite de voie

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

Leur hauteur est limitée à 2 mètres à compter du niveau du trottoir.

Elles doivent être ajourées et la partie et la parti

Elles doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 80 cm.

Les piles en maçonnerie, de section 40 cm x 40 cm maximum, viennent encadrer le portail et marquer les limites séparatives latérales* du terrain. Le choix des matériaux les composant doit être fondé sur une recherche d'harmonie avec la façade de la construction.

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

11.1.4 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes* ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout **dispositif domestique de production d'énergie renouvelable** doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

11.2 Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le maintien de la configuration caractéristique du parcellaire ou de son évocation ;
- dans le respect des volumes bâtis environnants et des orientations de faïtage (exception faite des toitures terrasses) ;
- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. Leur fragmentation éventuelle doit assurer une lecture apparentée à l'échelle du bâti existant, évoquant, notamment, le rythme du parcellaire ancien.

Les façades sont traitées comme des « pleins » dans lesquels les baies viennent se composer. Les percements sont de proportion verticale, leur hauteur étant plus importante que leur largeur, sauf justification architecturale particulière et motivée.

Toute décoration de façade qui ne relève pas d'un style architectural traditionnel de Maisons-Alfort telles que colonnes marquant les entrées des constructions, balustrades à l'italienne moulée ou en pierre doivent être évitées.

11.3 Interventions sur des constructions existantes

11.3.1 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 de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.3.2 Éléments bâtis à protéger (article L.123-1,7° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâti ou ensemble cohérents localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°3.3 du PLU).

11.3.3 La mise en œuvre de travaux

La conception de l'extension doit s'attacher à préserver le caractère isolée et individualisé de la construction existante, notamment, par :

- le jeu des volumes, avec, par exemple, un épannelage des hauteurs varié et/ou le décrochement du volume en adjonction qui s'inscrit de préférence en léger retrait par rapport au volume principal ;
- le respect d l'autonomie de la toiture d'origine qui conserve, en règle générale, un caractère dominant ;
- le maintien, dans la mesure du possible, du retrait par rapport à la limite séparative dès lors que la construction d'origine est implantée en retrait

La conception d'une surélévation doit s'attacher à préserver le style initial de la construction, notamment, par :

- le respect de l'orientation et le caractère du toit (croupe, queue de vache...);
- la dimension des baies (hauteur, largeur, croisillons...);
- les matériaux (brique, meulière, couleur d'enduit...);
- reprise des modénatures (encadrement de baies, éléments de décor...).

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou dans la mesure du possible remplacés à l'identique.

La diversité des matériaux constitutifs des maçonneries (brique, pierre, bois) est maintenue apparente. Cette diversité est dans la mesure du possible rétablie, dans les cas où elle aurait été occultée par des enduits. Ces matériaux doivent être, le cas échéant, restaurés avec soin par gommage.

A l'occasion des travaux de restauration ou d'entretien, les bâtiments doivent être rendus, au mieux, à leur conception d'origine, par exemple par suppression d'adjonctions dommageables, d'ouvrages adventices (appentis, hangars...) ou de canalisations parasites (descentes ou canalisations en façade, câbles électriques ou téléphoniques...).

Dans le cas d'extension, la couverture doit, de préférence, être de même nature et de même couleur que celle de la construction existante conservée. Pour des extensions dont la toiture est à faible pente, et afin de ne pas modifier le volume initial, le zinc est recommandé.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres doivent être conservées. Les percements doivent respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions préexistantes.

Les créations éventuelles de lucarnes doivent reproduire un modèle typologique courant, ou s'en inspirer (lucarne à la capucine, ou à fronton).

Un seul matériau de menuiserie doit être utilisé pour un même bâtiment. Les sections et découpes (petits bois) doivent être respectées dans le cadre de réfection. Le remplacement des volets doit respecter, dans la mesure du possible, les caractéristiques des volets d'origine.

Les volets battant en bois, ou persiennes sont choisis selon le caractère de la construction.

Les barres de volets, les ferrages, pentures et accessoires de serrurerie sont peints dans la teinte de la menuiserie.

Le coffre des volets roulants doit être intégré à la construction et ne pas être visible sur l'extérieur des façades.

11.3.4 Ravalement

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

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

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

Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLU (pièce n° 5).

11.4 Les devantures commerciales

La création ou modification de façades commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1^{er} étage de la construction.

A chaque construction doit correspondre un aménagement spécifique, même s'il s'agit d'un fond de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes. S'il s'agit d'une activité sur plusieurs niveaux, la devanture doit rester limitée au rez-de-chaussée.

Les couleurs retenues doivent faire référence au nuancier annexé au PLU (cf pièce n° x du PLU).

Les devantures commerciales reprenant l'esprit de compositions des ensembles menuisés en applique du 19^e siècle, avec panneaux formant allège, découpes verticales du vitrage, bandeau en partie haute formant coffre et support de la raison sociale, sont conseillées. D'autres solutions plus contemporaines exprimant en façade la structure de l'immeuble avec vitrine en retrait et store métallique à maille intérieure sont elles aussi admises.

ARTICLE 12 - zone UM1

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

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

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

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par logement minimum.

12.1.2 Pour les constructions nécessaires à un service public

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.1.3 Pour les constructions ayant une autre destination que celles visées ci-dessus :

- Les surfaces destinées au stationnement des véhicules motorisés doivent au moins correspondre à 40% de la SHON réalisée.

En outre, pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat liée à l'automobile, sont requises 10 places de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction en dehors des surfaces nécessaires à l'activité (atelier, exposition de voiture...).

12.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

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

12.2.1 Pour les changements de destination

Le calcul des places de stationnement s'effectue en application de la règle 12-1 ci-dessus.

12.2.2 Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables au chapitre 12.1.1 ci-dessus sont applicables, pour les logements supplémentaires.

12.3 Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

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

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places de stationnement aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.4 Modalités de réalisation des places

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette d'une construction comportant plusieurs logements, des places de stationnement doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou sur un terrain dans son environnement immédiat, dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE 13 - zone UM1

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

50% au moins de la superficie totale du terrain* doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre*.

Pour les constructions destinées à un service public, 10% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert*.

Dans le **secteur UM1a**, 60% de la de la superficie totale du terrain* doivent être aménagés en espace vert* et demeurer en pleine terre*.

13.3 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant. Toutefois une partie des espaces verts doit être aménagée dans la marge de recul*.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité. La plantation d'un arbre de haute tige* au minimum est requise pour 50 m² d'espace vert*.

Dans le cas où des espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité à dominante végétale pour la moitié au moins de sa superficie. Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul*. Une haie végétalisée peut accompagner les clôtures ajourées.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.3.1 Les arbres et jardins d'intérêt patrimonial

Les arbres et jardins « d'intérêt patrimonial » localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1,7° doivent être préservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés (cf. liste en annexe du règlement pièce n°3.3 du PLU). Leur coupe et abattage ou le réaménagement des jardins doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 14 - zone UM1

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé